

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Metody oceňování nemovitostí v České republice
Real Estates Valuation Methods in the Czech Republic

Student:	Bc. Petra Adamcová
Vedoucí diplomové práce:	Ing. David Slavata Ph.D.

Ostrava 2013

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra veřejné ekonomiky

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Petra Adamcová**
Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: 6202T055 Veřejná ekonomika a správa
Specializace: 02 Veřejná ekonomika a správa
Téma: **Metody oceňování nemovitostí v České republice**
Real Estates Valuation Methods in the Czech Republic

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Teorie oceňování nemovitostí
 3. Ocenění vybraného souboru nemovitostí
 4. Srovnání a dopady použitých metod
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

BRADÁČ, Albert et al. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 745 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia s. r. o., 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.
DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 3. vyd. Praha: Nakladatelství Oeconomica, 2010. 143 s. ISBN 978-80-245-1639-4.

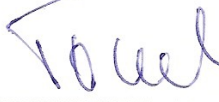
Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

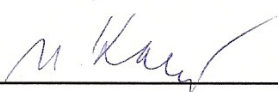
Vedoucí diplomové práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 23.11.2012

Datum odevzdání: 26.04.2013




doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry


prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci, včetně příloh, vypracovala samostatně.
Veškeré informace, které jsem převzala, jsou opatřeny odkazem na jejich zdroje.

Dne: 20. 4. 2013

Podpis: 

Obsah:

1. ÚVOD	5
2. TEORIE OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	7
2.1 Historie oceňování	7
2.2 Oceňování nemovitostí v České republice	8
2.2.1 Tržní oceňování	9
2.2.2 Administrativní oceňování	9
2.2.3 Osoby oprávněné k oceňování nemovitostí	10
2.3 Metody oceňování	11
2.3.1 Výnosové metody	12
2.3.2 Porovnávací metody	19
2.3.3 Nákladové metody	20
2.4 Oceňování nemovitostí v zahraničí	24
3. OCENĚNÍ VYBRANÉHO SOUBORU NEMOVITOSTÍ	26
3.1. Popis objektu	26
3.2 Administrativní ocenění	27
3.2.1 Ocenění vybranou metodou	27
3.2.2 Rekapitulace cen	36
3.3 Tržní ocenění	36
3.3.1 Rodinný dům	36
3.3.2 Pozemky	41
3.3.3 Rekapitulace cen všemi oceňovanými metodami a způsoby	43
4. SROVNÁNÍ A DOPADY POUŽITÝCH METOD	44
4.1 Srovnání použitých metod	45
4.2 Srovnání z hlediska daně z převodu nemovitosti	49
4.2.1 Plátcí daně z převodu nemovitosti	49
4.2.2 Osвобоzení od daně z převodu nemovitosti	50
4.2.3 Základ daně	50
4.2.4 Výpočet daně	50
5. ZÁVĚR	52
Seznam použité literatury	
Seznam zkratk	
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce	
Seznam příloh	
Přílohy	

1. ÚVOD

Tématem diplomové práce jsou metody oceňování nemovitostí v České republice. Historie oceňování sahá až do roku 1897, od kterého začal platit odhadní řád. Na základě tohoto řádu také probíhalo jmenování odhadců. Nyní se oceňování řídí zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2001 Sb., č. 350/2012 Sb.

Samotné oceňování prožívá stále období rozvoje. Na zkvalitňování metodických postupů a teoretických východisek neustále pracuje mnoho odborníků, kteří směřují k tomu, aby ocenění co nejvíce odpovídalo zadaným podmínkám a přibližovalo se tak realitě.

Cílem diplomové práce je popsat jednotlivé metody oceňování nemovitostí v České republice. V praktické části ocenit nemovitosti a následně porovnat vybrané metody, které byly použity při ocenění. Pro dosažení cíle jsem zvolila tyto metody ocenění – porovnávací, výnosovou, nákladovou, dále metodu analýzy. Následně bude zvolena metoda komparace neboli srovnání daných skutečností. Diplomová práce obsahuje **hypotézu**: „Tržní hodnotu oceňovaných nemovitostí lze nejlépe dosáhnout pomocí metody porovnávací.“

Samotné oceňování souvisí s veřejnou politikou, lze jej totiž označit za nástroj veřejné politiky, který se používá v mnoha oblastech veřejné správy. Například při oceňování majetku města k prodeji apod. Diplomová práce souvisí s více zájmy veřejné politiky – rodinná politika, politika bydlení a další. Za veřejnou politiku jsou označovány záměrné aktivity a rozhodnutí vlády či jiných aktérů, která ovlivňují život společnosti. Termín veřejná politika se užívá i k označení vědní disciplíny, která využívá přístupů a metod řady jiných společenských věd k analýze politických opatření či k jejich návrhu.

Diplomová práce se skládá z pěti kapitol. Přičemž první je úvod a pátá závěr. Druhá kapitola se nazývá teorie oceňování nemovitostí. Zahrnuje objasnění základních pojmů – oceňování, cena, hodnota. Kapitola obsahuje také historický exkurz. Věnuje se však hlavně oceňování nemovitostí v České republice, tedy tržnímu a administrativnímu ocenění. Jedná se o dva odlišné přístupy, přičemž administrativní ocenění je povinné v určitých případech ocenění a má přesně daný postup, který se řídí zákonem o oceňování majetku a prováděcí vyhláškou. Tyto předpisy jsou pravidelně revidovány. Zato tržní ocenění zajímá převážně investory, aby zjistili výnosovou hodnotu nemovitosti, případně porovnali ceny dle aktuálního trhu a ostatní případy. Dále jsou popsány konkrétní metody oceňování včetně postupů – výnosové (nejdůležitější roli hraje prognóza budoucího užitku nemovitosti, vyjadřuje se

velikostí předpokládaného budoucího výnosu, jeho spolehlivostí a stabilitou), porovnávací (tato metoda odráží aktuální situaci na trhu, z prodejních cen srovnatelných nemovitostí se usuzuje na pravděpodobnou výši ceny posuzované nemovitosti) a nákladové metody (vychází z údajů minulosti – hodnota nemovitosti se odvozuje od nákladů vynaložených na pořízení pozemku a od nákladů vynaložených na stavby, tzn. na jeho zhodnocení). Závěr kapitoly obsahuje základy srovnání oceňovacích metod v zahraničí – Slovenská republika, Německo, Švýcarsko.

Třetí kapitola se zabývá oceněním vybraného souboru nemovitostí. Obsahuje popis objektu – rodinný dům s pozemky v obci Dolní Tošanovice, okres Frýdek-Místek. Jedná se o velmi klidnou část obce, v okolí je nádherná příroda – přehrada Žermanice. Největší nevýhodou je velmi špatná dopravní obslužnost a nedostupnost služeb, příjezd po nezpevněné komunikaci, část pozemků je svažité. Následuje administrativní ocenění – porovnávacím způsobem, tržní ocenění, kdy tato část je rozdělena na ocenění rodinného domu a pozemků. Každý je zvlášť oceněn nákladovou, výnosovou a porovnávací metodou.

Čtvrtá kapitola obsahuje srovnání metod, jimiž byl soubor nemovitostí oceněn, a to z hlediska vztahů nabídky, poptávky, prodávajícího, kupujícího. Nechybí také srovnání daně z převodu nemovitosti mezi oběma stranami případného obchodu.

2. TEORIE OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Oceňování je činnost, při které je určitému předmětu, souboru předmětů, práv a povinností přiřazován peněžní ekvivalent. Nutností je rozlišovat pojem cena a hodnota.

Cena je pojem, který se používá pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou cenou za zboží nebo služby. Cena zůstává historickým faktem bez ohledu na to, zda je či není zveřejněna. Může a nemusí mít vztah k hodnotě.

Hodnota nepředstavuje skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenu. Jedná se o ekonomickou kategorii představující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce vyjadřuje hodnota užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Při oceňování je vždy důležité definovat, jaká hodnota je zjišťována.¹

2.1 Historie oceňování

Zákon č.175/1897 Sb., odhadní řád nemovitostí představoval jeden z prvních oceňovacích předpisů. Odhadci byli jmenováni:

- vrchními soudy zemskými – pro odhadce velkých států, hornických podniků nebo realit s většími průmyslovými stavbami,
- soudy okresními – pro odhadce domů a malých usedlostí.

Počet znalců byl stanoven dle potřeby stejně jako nyní.

Tento předpis platil do roku 1933.

Hodnota se rozlišovala na:

- **Prodejovou** (tržní, obchodní) – podle níž se oceňovaly nezastavěné pozemky, stavení (bez polního, lesního nebo průmyslového hospodářství), rolnické a lesnické pozemky, pozemky, které v době odhadu nemohly poskytnout výtěžek.
- **Kapitalizovanou** – používána v případě velkých rolnických a lesnických statků, dále podniků v horních a průmyslových činnostech.²

¹ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Brno: CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 47.

² SLAVATA, David a Eva MAREČKOVÁ. *Skriptá - Oceňování majetku B*, vyd. Ostrava, 2008.

- Průměrem těchto hodnot se oceňovala stavení, která nebyla podrobena domovní dani čínžovní.

Znalcem v dané době mohla být (podle Nařízení č. 100/1993 Sb., o odhadním řádu) osoba pouze s československou státní příslušností, svéprávná, odborně vzdělaná. Dále bylo nutné, aby se jednalo o architekta, stavitele apod., kteří měli oprávnění nebo praxi. Odhadci byli přizváni pouze v případě, kdy nemovitost měla vyšší hodnotu než 2.000 Kč. V opačném případě udělal odhad notář, který mohl přibrat dva obecní zastupitele.

Nařízení vlády č. 63/1939 zakázalo zvyšování veškerých cen zboží a statků. Pojednávalo také o zákazu zvyšování nájemného.

Po roce 1945 se vypočítávala daň z hodnoty přírůstku majetku, která se oceňovala kupní cenou, nákladovou cenou, cenou dle předpisů nebo obecnou cenou. Sazba daně z majetku se pohybovala od 5-100 % (z částky přesahující 565.000 Kč). Z částky přesahující 20 mil. Kč činila 5-30 %.

Zákon č. 142/1947 Sb., o revizi první pozemkové reformy rozhodl o přerozdělení zemědělské půdy mezi zemědělce, veřejné korporace, dělníky, stát, vojáky, partyzány a politické vězně. Jednalo se hlavně o domy v pohraničí, které původně patřily německému obyvatelstvu, kolaborantům a zrádcům. V zájmu státu bylo co nejdříve tyto oblasti znovuosídlit. Z toho důvodu byl vydán zákon o přidělu konfiskovaných rodinných domků.

80. léta 20. století – začala se používat bodová metoda. Spočívala v tom, že se nejprve ocenilo každé podlaží zvlášť. Každému podlaží se přidělovaly určité body, každý měl hodnotu 1 Kčs. Hodnota bodů se poté vynásobila výměrou podlaží. Vypočtená hodnota se následně snížila o opotřebení, které se určovalo podle stáří budovy a maximálně mohlo činit 80%.³

2.2 Oceňování nemovitostí v České republice

V České republice rozlišujeme dva přístupy oceňování nemovitostí, a to tržní a administrativní oceňování. V rámci tržního ocenění využíváme buď nákladové, porovnávací nebo výnosové metody. Kdežto u administrativního oceňování se řídíme zákonem a vyhláškou.⁴

³ SLAVATA, David a Eva MAREČKOVÁ. *Skriptu - Oceňování majetku B*, vyd. Ostrava, 2008.

⁴ HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7.

Volba konkrétního přístupu či metody závisí na požadovaném výsledku oceňovacího posudku aneb na účelu, za kterým byl posudek vyhotoven. Je-li posudek vyžádán soudem za účelem dědického řízení, budeme volit ocenění na bázi cenových předpisů, což je určeno zákonem. Je-li posudek vyžádán potenciálním investorem, budeme volit s největší pravděpodobností tržní výnosový přístup, neboť investora zajímá výnosová hodnota investice a nákladová hodnota (za kolik byla nemovitost postavena) zde nebude hrát žádnou roli.

2.2.1 Tržní oceňování – je založeno na analýze aktuálních cen na trhu.

Tržní odhad nemovitosti, nazývaný též jako “obvyklá cena” je odhad, který reflektuje hodnotu nemovitosti na trhu. Podle definice v zákoně oceňování majetku č.151/1997 Sb. je to cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zohledňují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby.

Tržní odhad je tedy potřebný pro všechny účely krom daňových. Pro ty je nutné stanovit administrativní odhad, který ale nemusí reflektovat reálnou hodnotu nemovitosti.

Tržní odhad nemovitosti se hodí, když se prodává nebo kupuje nemovitost. Řekne totiž rozmezí reálné hodnoty této nemovitosti na trhu. Je nutný např. pro získání úvěru nebo pro vklad nemovitosti do základního jmění společností.

Je to tedy odhadcem stanovená cena, kterou má daná nemovitost na trhu. I přes to, že se nejedná o tabulkovou hodnotu, bývá tento odhad velmi přesný. Důležitou roli hrají faktory, jakými jsou hlavně majetkoprávní poměry, lokalita, okolí nemovitosti, dostupné služby ale také obecná finanční situace.

2.2.2 Administrativní oceňování - je více formální, postup je upraven zákonem o oceňování majetku a vyhláškou.

Slouží pro potřeby státu, veřejných orgánů z důvodu zajištění spravedlivého postavení subjektů před zákonem, aby žádný subjekt nebyl ošizen. V případě např.:

- soudních sporů (např. dědictví),⁵

⁵ HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7.

- určení vstupní ceny do účetnictví (např. při darování),
- určení daně z převodu nemovitostí.

Je určen postup, jak se oceňují přesně vymezené druhy majetku (který majetek jakou metodou a kroky pro ocenění)

- oprávnění provádět AO – **znalci**, musí být jmenováni příslušným krajským soudem nebo ministrem spravedlnosti (mají oprávnění používat kulaté razítko a vyhotovovat znalecký posudek musí předkládat krajskému soudu výkaz o výkonu činnosti, vést deník znalce)
- účtování znalce – pokud to vykonává pro veřejnou správu 100 – 300 Kč/hod (soukromý subjekt – cena stanovena dohodou)⁶

2.2.3 Osoby oprávněné k oceňování nemovitostí

- 1) **Podnikatelé** (fyzické a právnické osoby) – podnikání je podmíněno vydáním koncese živnostenským úřadem podle živnostenského zákona.

Koncesní listina se vztahuje na následující kategorie oceňování majetku:

- věci movité, nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podniky

- 2) **Znalci (fyzické osoby) a znalecké ústavy (právnické osoby)** – jmenování ministrem spravedlnosti nebo předsedou krajského soudu. Ke jmenování znalců je nutné, aby dané osoby splňovaly podmínky pro jmenování. Návrhy na jmenování mohou podat – státní orgány, vědecké instituce, vysoké školy a další organizace. Znalcem může být jmenována i osoba, která sama o jmenování požádá.

Podmínky pro jmenování znalcem:

- české státní občanství,
- potřebné znalosti a zkušenosti v oboru,
- osobní vlastnosti, které dávají předpoklad řádného výkonu znalecké činnosti,
- souhlas uchazeče se jmenováním.

Pokud splní uchazeč požadované podmínky, nastane vlastní jmenování, a to složením znaleckého slibu a převzetím jmenovací listiny. Jakmile složení slibu stvrdí podpisem⁷, stává

⁶ SLAVATA, David a Eva MAREČKOVÁ. *Skriptu - Oceňování majetku B*, vyd. Ostrava, 2008.

⁷ DUŠEK, David. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3, str. 126-128.

se soudním znalcem. Odměny soudních znalců pro potřeby státní správy řeší příslušné vyhlášky, pro potřebu osob a podniků jsou ceny stanovované dle dohody obou stran.

V případě, že pro daný obor, není žádný znalec zapsán a státní orgán (nikoli občan) může pro jeden daný případ ustanovit odborníka tzv. znalcem ad hoc.

Příslušného znalce je možné vyhledat v evidenci znalců, případně na <http://www.justice.cz>. Seznamy soudních znalců jsou veřejně přístupné, vede je krajský soud, centrálně ministerstvo spravedlnosti. Seznamy jsou členěny podle oborů a odvětví, u každého znalce je kromě jména uvedeno též bydliště, zaměstnání, telefonní spojení, případná užší specializace a další obory, ve kterých je oprávněn ke znalecké činnosti.

3) Zaměstnanci právnických osob at' už podnikající v oboru oceňování nebo působící v oborech souvisejících. Většina bankovních ústavů má své vlastní odhadce.

Informace o hodnotě nemovitosti se sděluje na základě písemně vyhotoveného ocenění odhadcem. Přitom je nezbytné, aby ocenění bylo jednoznačné a průkazné. Proto má ocenění obsahovat:

- datum ocenění,
- úkol odhadce – pojednává o účelu vypracovaného ocenění a odkaz na normy případně legislativní předpisy, v souladu s nimiž bylo ocenění vypracováno,
- podklady pro ocenění – př. výpis z katastru nemovitostí, stavební plán, půdorys, řezy, pohledy, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí aj.,
- identifikace oceňované nemovitosti – jedná se o parcelní číslo respektive výměra, číslo popisné, parcelní číslo pozemku aj.,
- popis oceňované nemovitosti – př. výměra, tvar, svažitost, míra, využití a stavby – velikost, stáří, stav, účel, užití, technická specifikace a další,
- popis použitých metod – obsahuje seznámení s tím, jaké metody a proč pro ocenění použil.⁸

2.3 Metody oceňování

Oceňovacích metod je celá řada. Většina z nich je však založena na následujících principech:

Výnosové metody – tzv. výnosová hodnota,

⁸ DUŠEK, David. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3, str. 126-128.

Porovnávací metody – tzv. srovnávací hodnota, Nákladové metody.

V rámci oceňování se používají také další metody, které souvisí se specifickým charakterem oceňování nemovitostí nebo jsou doplňkem jiných metod.

Výběr metody je velmi individuální záležitostí podle konkrétních podmínek předmětu ocenění. Rozlišujeme 2 přístupy, ze kterých lze vyjít, a to monokriteriální a multikriteriální.

Monokriteriální přístup představuje výběr jediné vhodné metody oceňování, pokud možno takovou, kterou by se řídila většina účastníků trhu. Z této metody poté odvozujeme odhad (tržní) hodnoty.

Multikriteriální přístup znamená použití více pomocných hodnot, zároveň každý z výše uvedených principů je v odhadu zastoupen maximálně jednou.⁹

2.3.1 Výnosové metody

Vycházejí z analýzy výnosů či jiných pravidelně dosažitelných příjmů z majetku (nájemné).

- Metoda diskontovaného peněžního toku (budoucího, očekávaného)
- Metoda kapitalizovaných čistých výnosů (minulých, již dosažených nebo plánovaných)
- Kombinované výnosové metody (kombinace výnosového ocenění s majetkovým – vážené či prosté průměry)

Za základní výnosovou metodu se považuje metoda diskontovaných peněžních toků, jelikož pouze peněžní toky jsou reálným příjmem a tedy reálným odrazem užítku oceňovaného majetku.

Důležité je při odlišení variant výnosových metod rozlišovat způsob, jakým kalkulujeme peněžní toky nebo čistý zisk v souvislosti s tím, jakými konkrétními kroky postupujeme při vyčíslení hodnoty majetku. Tyto postupy se liší podle jednotlivých druhů majetku.

Vychází z využití poznatků, že hodnota majetku je do značné míry určena očekávaným užítkem pro jednoho majitele. U výrobních statků (výrobní zařízení apod.) se řídíme očekávanými nebo již získanými příjmy.¹⁰

⁹ DUŠEK, David. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3, str. 45.

¹⁰ DUŠEK, David. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3.

Peněžní tok (cash flow)¹¹ má také vazbu na oceňování majetku. Vypovídá totiž o schopnosti majetku přímo generovat peníze, což je velmi důležité při výběru a hodnocení investic. Peněžní tok \neq zisk.

Společným jmenovatelem výpočtu výnosové hodnoty je ocenění užitku, který plyne z vlastnictví nemovitosti ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem/pronajímatelem.

Výnosová hodnota zjištěná metodou věčné renty

1. Nejprve se stanoví **čisté roční nájemné** dosažitelné v daném místě a čase pro danou nemovitost.

Nájemné zahrnuje všechny trvale dosažitelné výnosy při řádném hospodaření s nemovitostí. Jedná se o tzv. čisté nájemné, tedy bez služeb, spotřeby médií, DPH aj.

Nájemné je placeno většinou periodicky, tzn. ročně, půlročně, čtvrtletně, měsíčně. Nejčastěji je stanoveno v peněžních jednotkách za celou nemovitost, její část nebo za 1 m². Peněžní jednotkou jsou nejčastěji Kč, u některých zahraničních nájemců se však může jednat i o Eura, proto je nutné převést nájemné na jednu měnu a časovou bázi – rok. Důležitým dokumentem pro určení výše nájemného, jsou nájemní smlouvy.

2. Stanovení **nákladů** spojených s provozem nemovitosti, tedy na údržbu, správu, ztrátu na nájemném nebo opotřebení.

Provozní náklady – vyplývají z vlastního provozu nemovitosti, které hradí obvykle vlastník, jako je daň z nemovitosti, pojištění aj.

Náklady na správu objektu – jsou spojeny se správou nemovitosti, tzn. pronajímání nemovitosti, zajišťování údržby a oprav, výpočet a odvod daní atd. Obvykle se pohybuje mezi 2 – 6% z tzv. hrubého ročního výnosu.

Náklady na opravy a udržování – jedná se o náklady na údržbu stávajícího stavu. Spadají zde běžné opravy a nejedná se o amortizaci. Často se odvozují od výše reprodukční hodnoty stavby, v průměru se uvádí mezi 1 – 1,5% reprodukční hodnoty p.a.¹²

¹¹ Cash flow = příjem nebo výdej peněžních prostředků. Stanovuje se vždy za určité období

¹² DUŠEK, David. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3, str. 69-87.

Amortizace – jakmile skončí životnost stavby, vlastník tak má rezervu na znovuoobnovení investice, tak aby mohla nemovitost stále přinášet užitek. K výpočtu se používá tzv. kapitalizovaná amortizace:

$$A = \frac{\check{C}H * i}{(1+i)^n - 1} = \check{C}H * \text{fondovatel} \quad (1.1)$$

A...amortizace

n...zbytková životnost stavby

i...míra kapitalizace v desetinném vyjádření

$$\check{C}H \dots \text{časová hodnota stavby } A * [(1+i) + (1+i)^2 + \dots + (1+i)^n] = \check{C}H \quad (1.2)$$

Ztráty na nájemném – jedná se o riziko spojené s tím, že dané pronajímatelné plochy nebudou na určitou dobu obsazeny případně, že jejich nájemce nebude řádně hradit nájemné.

3. Rozdíl ročního nájemného a provozních nákladů – čistý roční výnos.
4. Čistý roční výnos nebo-li věčnou rentu, převedeme pomocí kapitalizační míry na současnou hodnotu (=podíl výnosu a kapitalizační míry v desetinném vyjádření).

Čistý roční výnos říká vlastníkovu nemovitosti, jakou částku bude inkasovat v případě provedených znovu obnovovacích investic pro nekonečně dlouhou dobu. Výpočet lze znázornit takto:

$$SH = \frac{\check{C}RV}{i} \quad (1.3)$$

SH...současná hodnota (tedy výnosová hodnota)

ČRV...čistý roční výnos

i...míra kapitalizace

Již jsme získali současnou hodnotu, která představuje výnosovou hodnotu.¹³

$$\text{Výnosová hodnota} = \frac{\text{čisté roční nájemné} - \text{náklady spojené s provozem} (= \text{čistý roční výnos})}{\text{náklady spojené s provozem}} \quad (1.4)$$

¹³ DUŠEK, David. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3, str. 69-87.

Výnosová hodnota zjištěná metodou dočasné renty

1. Jako první se stanoví **čisté roční nájemné** dosažitelné v daném místě a čase pro tuto nemovitost.

Stanovení nájemného je shodné jako u věčné renty.

2. Opět se nám objevují **náklady** na údržbu, správu, ztráty na nájemném ovšem bez amortizace.
3. **Čistý roční výnos** (= rozdíl ročního nájemného a provozních nákladů)
4. Od čistého ročního výnosu odečteme **podíl výnosu připadajícího na pozemek**.

Do nájemného je nutné zahrnout jak část za stavbu, ale také za pozemek. Jelikož má pozemek nekonečnou životnost, lze stanovit, že jeho hodnota je dána současnou hodnotou části nájemného fiktivně placeného za pozemek po nekonečně dlouhou dobu, což lze považovat za perpetuitu:

$$N_p = H_p * i \quad (1.5)$$

N_p ...podíl nájemného připadajícího na pozemek

H_p ...hodnota pozemku

i ...míra kapitalizace

5. Zbývajících podíl výnosu připadajících na stavbu se převede po dobu zbytkové životnosti stavby na současnou hodnotu pomocí **zásobitele**.

Vzhledem k tomu, že životnost stavby je na rozdíl od pozemku omezená, plyne i budoucí nájemné pouze po určitou dobu. Proto se vychází z principu anuitního splácení vloženého kapitálu formou části ročního výnosu připadajícího na stavbu:

$$H_s = N_s * \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)} = N_s * \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} = N_s * \text{zásobitel}(n\text{let}, i\%) \quad (1.6)$$

H_s ...hodnota stavby

N_s ...podíl nájemného připadajícího na stavbu

n ...zbývajících doba životnosti stavby

i ...míra kapitalizace

q ...úročitel $(1+i)^{14}$

¹⁴ DUŠEK, David. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3, str. 69-87.

6. Výnosovou hodnotu stavby získáme součinem zásobitele a podílu výnosu připadajícího na stavbu, dále ještě přičteme **hodnotu pozemku**.
7. Výnosová hodnota stavby + výnosová hodnota pozemku = výnosová hodnota nemovitosti.

$$\begin{aligned}
 \text{Výnosová} & \\
 \text{hodnota} &= \text{hodnota pozemku} \\
 &+ \text{výnosová hodnota stavby} = \text{zásobitel} \\
 &* \text{podíl výnosu připadající na stavbu} [\text{čisté roční nájemné (čisté roční} \\
 &\text{nájemné} - \text{náklady spojené s provozem)} - \text{podíl výnosu připadající na} \\
 &\text{pozemek}]
 \end{aligned}$$

Výnosová hodnota metodou diskontovaných peněžních toků (DCF)

Tato metoda je typická pro anglosaské země, kde má dlouho tradici. Postup výpočtu je podobný výpočtu výnosové hodnoty. Místo výnosů a nákladů se používají příjmy a výdaje spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti. K výpočtu se používají diskontované peněžní toky (DCF) zpravidla současnou hodnotou nominálních příjmů a výdajů závislých na konkrétních smluvních podmínkách a podmínkách trhu nemovitostí.

Postup výpočtu:

1. Stanovení **délky sledovaného období**.

Metoda DCF je založena na sledování vývoje nájemného v nemovitosti po určitou dobu a následném předpokládaném prodeji. Sledovanou dobu je nutné stanovit tak, aby měla dostatečnou váhu, za tuto dobu se označuje 8-12 let.

2. Zjištění **příjmů** z nájemného v jednotlivých obdobích.

Příjmy z nájemného stanovíme na základě dosažitelného čistého ročního nájemného, a to pomocí nájemních smluv ve výši, která je obvyklá v daném místě a čase.

3. Kvantifikace **výdajů** spojených s provozem nemovitosti.

Významným rozdílem oproti výnosové hodnotě je, že neuplatňujeme amortizace a je zde možnost stanovit odlišné výše jednotlivých typů výdajů v jednotlivých letech např., že náklady na opravy a udržování jsou v počátku životnosti nemovitosti nižší než později.¹⁵

¹⁵ DUŠEK, David. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3, str. 69-87.

4. **Diskontování** příjmů (výdajů) v jednotlivých obdobích včetně výdajů spojených s prodejem nemovitosti.

Rozdíl příjmů a výdajů v daných obdobích představuje čistý peněžní tok, který se převede na současnou hodnotu pomocí diskontní míry:

$$SH = \frac{CF_1}{1+i} + \frac{CF_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+i)^n} = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} \quad (1.7)$$

SH...současná hodnota čistých příjmů (výnosová hodnota) nemovitosti

CF_t...čistý peněžní tok v roce t

i...diskontní míra

n...doba použitá pro výpočet peněžních příjmů

5. Odhad prodejní ceny na závěr sledovaného časového období včetně výdajů spojených s prodejem nemovitosti.

Výše prodejní ceny se stanoví na základě očekávaného vývoje cen na trhu nemovitostí, např. jak podíl čistého ročního nájemného a očekávané míry výnosnosti.

6. Diskontování čistých příjmů plynoucích z prodeje nemovitosti na současnou hodnotu.
7. Současná hodnota veškerých čistých příjmů představuje hodnotu nemovitosti v jednotlivých obdobích stanovenou metodou DCF.

Odhad kapitalizační míry

Odhad vychází z následujících **předpokladů**:

- Nemovitost můžeme chápat jako investiční prostředek, někdy je označována také jako tzv. reálné aktivum.
- Jedná se o dlouhodobé aktivum (životnost je dána v řádu desítek let).
- Investování do nemovitosti je spojeno s určitým rizikem, tzn., že nelze odhadnout hodnotu investice na konci období.

Odhad na základě dat získaných z trhu nemovitostí

Výpočet provedeme tak, že použijeme pro výnosovou hodnotu, kterou nahradíme skutečně realizovanou kupní cenou a celý výpočet transformujeme tak, abychom získali míru kapitalizace.¹⁶

¹⁶ DUŠEK, David. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3, str. 69-87.

Pro obě platí:

$$r = \frac{\check{C}V}{KC} - \frac{(1+r)-1}{(1+r)^n - 1} - \frac{KC - HP}{KC} \quad (1.8)$$

r...míra kapitalizace

ČV...čistý výnos

Kc...zjištěná kupní cena

n...odhadnutá zbytková životnost

HP...hodnota pozemku

Pro použití výsledků výnosové hodnoty je nutné získat dostatečné informace o kupních cenách nemovitostí a jejich výnosech, dále tato data za pomoci statistických metod vyhodnotit.

Druhou metodou je odvození kapitalizační míry od výnosové míry bezrizikových aktiv.

Vycházíme z následujícího vztahu:

$$i = i_o + r + a - g \quad (1.9)$$

i...míra kapitalizace nemovitosti

i_o...bezriziková míra kapitalizace nemovitosti

r...prémie za riziko nemovitosti

a...tempo poklesu hodnoty (amortizace)

g...tempo růstu hodnoty resp. nájemného

Při tomto výpočtu je nutné pamatovat na to, že nemovitost je aktivum dlouhodobé povahy, a proto je nutné, aby také bezriziková míra kapitalizace tomu odpovídala.

Riziko nemovitosti ovlivňuje řada faktorů, a to hlavně velikost trhu nemovitostí, typ, poloha aj.

Obecně platí:

- Čím lepší poloha, tím nižší riziko,
- Čím větší trh nemovitostí, tím nižší riziko nemovitosti,
- Riziko komerčně využívaných nemovitostí je vyšší než nemovitosti určené k bydlení.

Nominální vs. Reálná míra kapitalizace

Nominální míra kapitalizace = % Δ hodnoty investice (bez úpravy o inflaci).

Reálná míra kapitalizace – zohledňujeme reálnou výnosnost, tedy i inflaci.¹⁷

¹⁷ DUŠEK, David. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3, str. 69-87.

Pro obě platí:

$$i_r = \frac{1 + i_n}{1 + \pi^e} - 1 \quad (1.10)$$

i_r ...reálná míra kapitalizace

i_n ...nominální míra kapitalizace a

π^e ...očekávaná míra inflace

Použití v praxi:

Pokud bude skutečně inkasované nájemné v budoucnu nominálně na stejné výši, či bude upravováno o inflaci (indexováno), použijeme nominální míru kapitalizace. Reálnou míru kapitalizace použijeme v případě indexovaného nájemného.

V případě výpočtu pomocí metody DCF převládá použití nominální diskontní míry.¹⁸

2.3.2 Porovnávací metody – spočívají ve stanovení hodnoty pomocí analýzy prodejů obdobných druhů nemovitostí, které se uskutečnily v nedávném období v dané lokalitě.

Pro analýzu využíváme majetek prodaný nebo nabízený k prodeji v současných tržních podmínkách v daném čase a místě. Následně se tyto nemovitosti porovnávají s oceňovanými nemovitostmi pomocí kritérií a cenotvorných faktorů, ovlivňujících potenciální poptávku po těchto nemovitostech.

Mezi tyto faktory řadíme:

- **datum uskutečnění prodeje,**
- **lokalizace,**
- dopravní obslužnost, infrastruktura,
- velikost, rozsah **a rozmanitost majetku,**
- **technické stáří objektu,**
- majetkové vztahy, věcná břemena,
- **morální opotřebení,** zastaralost technologie výstavby aj.

Metoda přímého porovnání – jedná se o porovnání přímo mezi nemovitostmi srovnávacími a nemovitostí oceňovanou.¹⁹

¹⁸ DUŠEK, David. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3, str. 69-87.

¹⁹ HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7.

Metoda nepřímého porovnání – nebo-li metoda bazická či metoda standardní ceny při které dochází k porovnání oceňované nemovitosti se standardním objektem o přesně definovaných vlastnostech a cenách. Cena standardního objektu je přitom odvozena na základě zpracované databáze nemovitostí (jejich vlastností a cen).

2.3.3 Nákladové metody – založené na ocenění nezbytných nákladů vynaložených na pořízení majetku (náklady na pořízení nového automatizované linky).

- a) Ocenění na základě účetní hodnoty – účetní ceny
- b) Ocenění likvidační hodnotou (představuje spodní mez ocenění)
- c) Ocenění substanční hodnotou:
 - indexová metoda (cenový index),
 - přímé zjištění ceny,
 - ocenění podle zvolené jednotky,
 - funkční zjišťování ceny (kombinace).

Účetní hodnota

Vychází ze skutečně vynaložených nákladů na pořízení majetku. Aby lépe odpovídala skutečnosti, lze použít úpravu. Ocenění majetku v účetnictví je jiné než by odpovídalo reálné hodnotě tohoto majetku v okamžiku ocenění. Výhodou účetního ocenění je však jednoduché zjištění a průkaznost hodnot, ze kterých vychází.

Příklad:

Účetní hodnotu zásob, materiálu a výrobků lze upravit na aktuální nákupní, resp. prodejní cenu, snížit hodnotu pohledávek lze podle pravděpodobnosti, se kterou budou skutečně zaplacený. Tyto účetní úpravy by se měly provádět aspoň jednou za rok při roční účetní závěrce, a to formou opravných položek.²⁰

²⁰ HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7.

Substanční hodnota

Základním principem je stanovení nákladů na znovupořízení, které vychází z aktuálních cen, za které by bylo možné tento majetek znovu pořídit. Substanční hodnotu můžeme také označit za reprodukční hodnotu sníženou o patřičné opotřebení.

Náklady za znovupořízení je možné zjišťovat několika způsoby:

- **Indexová metoda** – cenové indexy vychází z historických cen (pořizovacích cen), které jsou upraveny vhodně zvoleným indexem (index spotřebitelských cen, index cen průmyslových výrobců, které lze vyhledat na internetových stránkách Českého statistického úřadu – www.czso.cz) k datu ocenění,
- **Přímé zjišťování cen** – podstatou je zjišťování cen přímo z podkladů výrobců – ceníky, cenové kalkulace aj.),
- **Zjišťování cen pomocí zvolených jednotek** – je obměnou předchozí metody, vychází z podobných podkladů. Rozdíl je v tom, že se zjištěné ceny přepočítávají na zvolenou jednotku, například na m² apod.,
- **Metoda funkčního zjišťování cen** – metoda se používá v případě, kdy chceme zjistit náklady na proces, které se mění s rozsahem produkce. Používá se často v takových odvětvích, jako je výroba elektrické energie, ocelářství, chemie.

Věcná hodnota

Metoda THU

Metoda se používá hlavně u nemovitostí, jejichž hodnota je dána rozhodující mírou nákladů, tedy u těch objektů, kde je rozhodující pohoda při užívání než výnos.

Můžeme sem řadit např. rodinné a rekreační domky aj.

Výpočet spočívá v tom, že:

1. Nejprve se provede kvantifikace oceňované stavby (např. pomocí m³ obestavěného prostoru).

Prováděná kvantifikace je založena na obestavěném prostoru, který představuje objem²¹ prostoru stavebního objektu vymezený vnějšími ohraničujícími plochami v m³. V ČR se

²¹ HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7, str. 35-37.

výpočet řídí přílohou č. 1 vyhlášky, kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku.

2. Stanovené jednotky se ocení hodnotou odpovídající nákladům na jejich výstavbu neboli pořízení. Zjištěnou **reprodukční hodnotu** je nutné na základě stáří a stavu stavby upravit o opotřebení.

Reprodukční hodnota v Kč/m³ závisí na těchto faktorech:

- Druh stavby – administrativní budovy, výrobní haly apod.
 - Konstrukci stavby – ocelová, zděná, železobetonová aj.
 - Vybavení stavby – čím vyšší je standard vybavení, tím vyšší jsou náklady.
 - Celkové koncepty a dispozičním řešením – např. vyšší podíl kancelářských ploch oproti ploše ve výrobní hale s kanceláři zvyšuje reprodukční hodnotu stavby.
 - Poloze – stavba prováděná ve stávající zástavbě vyžaduje vyšší náklady než stavba na zelené louce.
3. Do **opotřebení** zahrneme jak složku ekonomickou (morální), tak složku technickou (fyzickou).

Ekonomická životnost představuje časový úsek do doby hospodářského zániku. Za to technická životnost vyjadřuje předpokládanou dobu v letech od postavení objektu do jeho vyřazení z provozu z důvodu fyzického zchátrání.

Životnost staveb se běžně pohybuje v desítkách let.

Lineární metoda výpočtu vychází z rovnoměrného průběhu opotřebení:

$$O = \frac{S}{\check{Z}} * 100 \quad (1.11)$$

O...opotřebení stavby v %

S...stáří stavby

Ž...celková životnost stavby

Metoda je však často kritizována, jelikož je opotřebení ze začátku nižší než na konci.²²

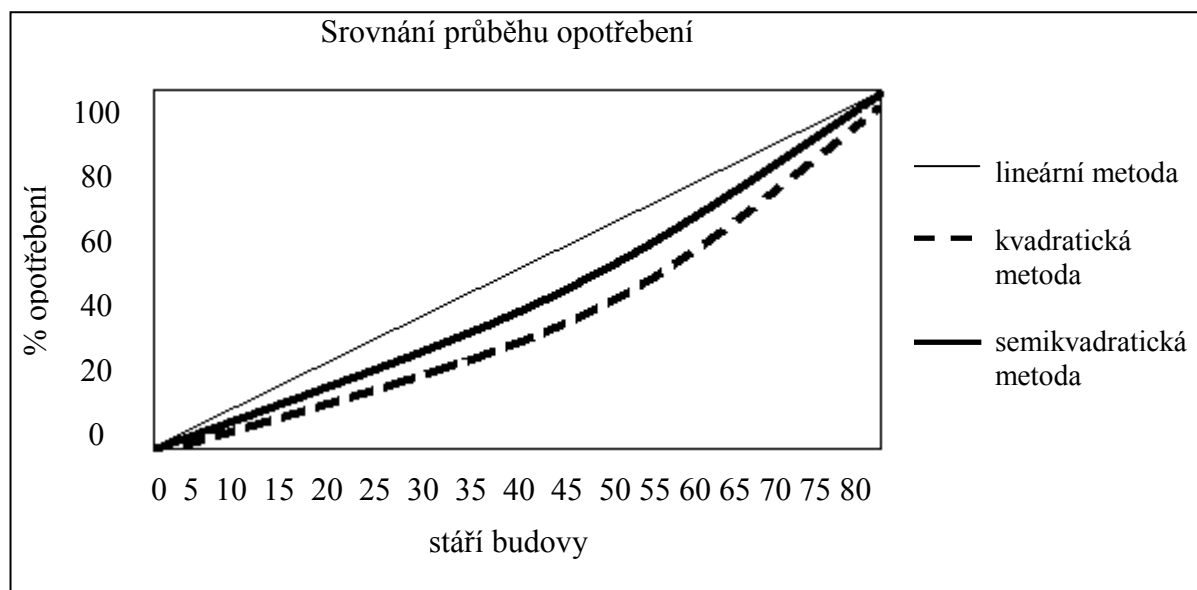
²² HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7, str. 35-37.

Kvadratická metoda, která dává do poměru druhé mocniny stáří a zbytkovou životnost stavby:

$$O = \frac{S^2}{\bar{Z}^2} * 100 \quad (1.12)$$

Semikvadratická metoda, která představuje aritmetický průměr mezi lineární a kvadratickou metodou.²³

Obr. 2.1 - Srovnání metod opotřebení



Zdroj: DUŠEK, David. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3, str. 61-68.

Analytická metoda vychází z lineární metody. Stanovuje se však na základě analýzy jednotlivých částí stavby a až následně se podle toho odvozuje opotřebení celé stavby pomocí váženého aritmetického průměru opotřebení jednotlivých konstrukcí.

$$O = \sum_{i=1}^n \frac{S_i}{\bar{Z}_i} * P_i \quad (1.13)$$

S_i ...stáří části stavby i

\bar{Z}_i ...celková životnost části stavby i

P_i ...podíl části i na hodnotě celé stavby v desetinném vyjádření

4. Získali jsme **časovou hodnotu**, a to upravením reprodukční hodnoty o opotřebení.
5. Zjistíme hodnotu pozemku.²⁴

²³ DUŠEK, David. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3, str. 61-65.

²⁴ DUŠEK, David. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3, str. 66-68.

6. Věcnou hodnotu získáme tak, že sečteme časovou hodnotu všech oceňovaných staveb a hodnot pozemků.

$$\begin{aligned} \text{Věcná hodnota} &= \text{reprodukční hodnota v Kč (obestavěný prostor v m}^3 \text{ *} \\ \text{v Kč} &\quad \text{reprodukční hodnota v Kč/m}^3) - \text{opotřebení} = \text{časová hodnota v Kč} \\ &\quad + \text{hodnota pozemku v Kč} \end{aligned}$$

Další metody odhadu věcné hodnoty

Rozpočtová metoda – pojímá o vypracování položkového rozpočtu podle jednotlivých prvků stavebních konstrukcí. Množství jednotlivých prvků v měrných jednotkách se vynásobí jednotkou cenovou a tyto vzniklé položky se sečtou.

Metoda agregovaných položek – postup je obdobný, avšak skupiny příbuzných položek se ocení najednou (agregovaně).²⁵

2.4 Oceňování nemovitostí v zahraničí

Oceňování nemovitostí se v rámci zemí různě liší. Existují země, jejichž oceňování nemovitostí se řídí zákonem, kam patří např. Spolková republika Německo. Na druhé straně jsou země, které se opírají nejen o platné zákony, ale také o precedenční případy a technické normy, z nichž nejvýznamnější je tzv. Červená kniha, RICS Appraisal and Valuation Manual, mezi tyto země patří např. Velká Británie.

V roce 1981 byl založen Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (International Valuation Standards Committee), který zajišťuje formulování a zveřejňování standardů pro oceňování a doporučení pro jednání při oceňování majetku a jejich podpora při prosazování a uznávání v celém světě. Výbor vznikl v souvislosti s rozvojem globalizace a internacionalizace obchodu s nemovitostmi. Jeho úloha spočívá také v tom, aby si jednotliví účastníci trhu (různých zemí a různých oceňovacích kultur) rozuměli.

O 17 let později, tedy v roce 1997 vznikla evropská asociace odhadců TEGoVa (The European Group of Valuers Associations), která sdružuje kolem 40 národních evropských svazů odhadců. Česká komora odhadců majetku je členem taktéž. Cílem TEGoVy je²⁶ formulovat panevropské standardy pro názvosloví a oceňovací metody. Tyto standardy rovněž

²⁵ DUŠEK, David. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3, str. 61-68.

²⁶ DUŠEK, David. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3, str. 129-130.

rozšířit, podporovat oblast oceňování v celé Evropě, zprostředkovávat vzdělání odhadců na vysoké úrovni a podporovat certifikaci dle normy EN 45013. Podstatným dokumentem je tzv. Modrá kniha Evropských oceňovacích standardů, kterých je v současnosti 9 a jsou doprovázeny tzv. Guyance notes a přílohami.

Slovenská republika

Hodnota majetku se ve Slovenské republice stanovuje podle vyhlášky Ministerstva spravedlnosti číslo 492/2004 Z. zákona o stanovení všeobecné hodnoty majetku. Vyhláška Ministerstva spravedlnosti SR č. 492/2004 Z. z. ustanovuje metody a postupy stanovení všeobecné hodnoty majetku znalcem.

K ocenění nemovitostí a staveb se používají tyto metody:

- porovnávací,
- kombinovaná (používá se u staveb, které jsou schopné dosáhnout výnosu formou pronájmu),
- výnosová (používá se u pozemků, které jsou schopné generovat výnos),
- metoda polohové diferenciacie.

Výběr vhodné metody provádí znalec. Podle účelu znaleckého posudku je možné použít více metod současně, přičemž v závěru bude po zdůvodnění uvedena pouze všeobecná hodnota určená vybranou metodou, která nejvhodněji vystihuje definici všeobecné hodnoty.

Německo

Opět jsou využívány běžné metody, případně jejich kombinace v přiměřených variacích – nákladová, výnosová, porovnávací – doporučuje se jako přednostní, avšak pro tuto metodu je nutné mít k dispozici porovnávací hodnoty v dostatečném počtu (15-25), aktuální a pocházející z objektů, které jsou porovnatelné s hodnoceným objektem.

Švýcarsko

V této zemi se při oceňování řídí třemi hlavními metodami, které jsou používány v různých kombinacích v závislosti na druhu určované ceny. Mezi tyto kategorie cen se řadí:

- věcná hodnota,
- výnosová hodnota,
- obvyklá (obecná) cen.²⁷

²⁷ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Brno: CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.

3. OCENĚNÍ VYBRANÉHO SOUBORU NEMOVITOSTÍ

V této kapitole bude provedeno ocenění nemovitostí – rodinného domu v oblasti Dolní Tošanovice (Frýdek Místek), s tím související pozemky, venkovní úpravy, trvalé porosty, vedlejší stavby - studna a kůlna. Ocenění bude provedeno tržně – nákladovým, výnosovým, porovnávacím způsobem i administrativně – porovnávacím způsobem ke dni 20. 3. 2013.

3.1. Popis objektu

Rodinný dům s kůlnou, studnou, venkovními úpravami, pozemky a trvalými porosty jsou umístěny na mírně svažitém terénu v okrajové části obce Dolní Tošanovice. Dům je napojen na veřejný vodovodní řád, elektrický proud. Splašky jsou vedeny do bezodtokové žumpy, ostatní vody do trativodu. Zároveň s domem byla realizována kopaná studna. Jedná se jen o užitkovou vodu.

Rodinný dům byl postaven v roce 1908 jako přízemní částečně podsklepený volně stojící objekt bez vybaveného podkroví.

Základní pásy jsou z monolitického betonu, proložené kamenem bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce zděné ze smíšeného zdiva o tloušťce 60 cm a více. Stropní konstrukce nad suterénem klenbové, ostatní s volným pohledem, střecha sedlová, krytá pálenou taškovou krytinou na latění, nad verandou a sociální zařízení živičná krytina na bednění, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnější úprava domu jednovrstvá vápenná omítka poškozená, vnitřní omítky jednovrstvé vápenné, obklad soklu není. Schody strmé kamenné do suterénu, dřevěné strmé na půdu, obojí bez zábradlí. Dveře dřevěné rámové náplňové, okna dřevěná dvojítá dovnitř a ven otvíraná. Podlahy prkenné, dlažba cementový potěr, ve sprchovém koutu keramické. Vytápění lokální na tuhá paliva, elektroinstalace světelná a třífázová, bleskosvod není instalován. Rozvod vody studené, ohřev TÚV malý průtokový bateriový ohříváč, kanalizace od všech zařizovacích předmětů. Kuchyně kachlový sporák na tuhá paliva, vnitřní vybavení sprchový kout, umyvadlo, splachovací záchod. Keramický obklad běžný ve sprchovém koutu. Ostatní vybavení není.

V přízemí vstup verandou do chodby, která prochází napříč domem, do 3 obytných místností, do kuchyně, sprchový kout, veranda a splachovací záchod, garáž, schodiště do suterénu, kde jsou sklady a schodiště na půdu, kde jsou jen půdní prostory.

Tab. 3.1 - Informace o nemovitosti

Informace o nemovitosti	
Název nemovitosti:	Rodinný dům s příslušenstvím čp. 11
Adresa nemovitosti:	739 53 Dolní Tošanovice
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Frýdek-Místek
Obec:	Dolní Tošanovice
Katastrální území:	Dolní Tošanovice
Počet obyvatel:	304

Zdroj: vlastní zpracování, 2013.

Technický stav domu odpovídá běžné údržbě, stáří 105 let. Delší dobu nebyla prováděna žádná větší oprava ani rekonstrukce. Z toho důvodu bude výpočet opotřebení proveden pomocí lineární metody. Předpokládá se další životnost 25 let.

3.2 Administrativní ocenění – porovnávacím způsobem - dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů a jeho prováděcí vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Tato vyhláška upravuje postupy při administrativním ocenění. Novelizována byla vyhláškami č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 350/2012 Sb. Soubor majetku je oceňován k datu 20. 3. 2013, ocenění se řídí poslední novelizací vyhlášky č. 350/2012 Sb., účinné k datu 1. 1. 2013.

3.2.1 Ocenění vybranou metodou – tzn. ocenění tržní metodou – porovnávacím způsobem.

a) Rodinný dům § 26a

Nemovitost je ze všech stran oplocená různými druhy plotů. K oceňované nemovitosti patří všechny ploty. Přístup a příjezd k domu je po nezpevněném povrchu obecní komunikace.

Na pozemku bylo vysázeno několik ovocných stromů a okrasných dřevin. Za rodinným domem je dřevěná kůlna. K oceňované nemovitosti patří také zemědělské pozemky, které dle stavebního úřadu nejsou v územním plánu obce vedeny v neurbanizovaném území v zóně N - P – zemědělské půdy.

Tab. 3.2 - Zatřídění po potřeby ocenění

Zatřídění pro potřeby ocenění	
Rodinný dům, rekreační chalupa:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do ½ 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Dům:	neřadový

Zdroj: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

Obestavěný prostor:

spodní stavba:	$(8,35 \cdot 3,88 \cdot 2,38) + (8,63 \cdot 3,94 \cdot 0,52)$	=	94,79 m ³
vrchní stavba:	$(16,98 \cdot 7,82 \cdot 2,81) + (4,83 \cdot 3,51 \cdot 3,22)$ $+ (3,28 \cdot 2,5 \cdot 9 \cdot 2,58)$	=	449,63 m ³
zastřešení:	$(16,98 \cdot 7,82) \cdot (0,86 + 2,29/2) + (4,83 \cdot 3,51$ $\cdot 0,78/2) + (3,29 \cdot 2,59 \cdot 0,61/2)$	=	275,44 m ³
Obestavěný prostor – celkem		=	819,86 m ³

Ocenění dle § 26a

$$\text{Index trhu} = I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i = 1 - 0,05 = \mathbf{0,95}$$

T_i = hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu (příl. č. 18a)

T ₁	-0,05 – poptávka je nižší než nabídka
T ₂	0,00 – stavba na vlastním pozemku
T ₃	0,00 – bez vlivů právních vztahů na prodejnost

$$\text{Index polohy} = I_P = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i = 1 - 0,12 = \mathbf{0,880}$$

P_i = hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy (příl. č. 18a)

P ₁	0,00 – význam obce – bez většího významu
----------------	--

P ₂	-0,01 – poloha v obci – samota, osada, mimo souvisle zastavěné území obce (odlehlá poloha)
P ₃	0,05 – okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti – objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality
P ₄	0,00 – obchod, služby, kultura v obci – pouze obchod se základním sortimentem
P ₅	-0,03 – školství a sport v obci – žádná základní škola
P ₆	-0,03 – zdravotní zařízení v obci – žádné zdravotní zařízení
P ₇	-0,04 – veřejná doprava – žádná zastávka hromadné dopravy nebo ve vzdálenosti více jak 1000 m)
P ₈	0,00 – obyvatelstvo – bezproblémové okolí
P ₉	-0,06 – nezaměstnanost v obci a okolí – nižší než je průměr v kraji (k 30.6.2012) Moravskoslezský kraj – 10,89 % Dolní Tošanovice – 12,13 %
P ₁₀	0,00 – změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti – bez vlivu
P ₁₁	0,00 – vlivy neuvedené – bez dalších vlivů

$$\text{Index konstrukce vybavení} = I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13} = (1 - 0,03) \times 0,39 = \mathbf{0,378}$$

V_i = hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce vybavení (příl. č. 20)

V ₁	0,00 – druh stavby – samostatný rodinný dům
V ₂	-0,08 – provedení obvodových stěn – na bázi dřevní hmoty – nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné
V ₃	0,03 – tloušťka obvodových stěn – více jak 45 cm
V ₄	0,01 – podlažnost (pro účely vyhlášky se rozumí podíl celkové zastavěné plochy všech podlaží stavby a zastavěné plochy 1. NP) – hodnota více jak 1 do 2 včetně
V ₅	0,00 – napojení na síť přípojky – přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku
V ₆	-0,08 – způsoby vytápění stavby – lokální na tuhá paliva
V ₇	0,00 – základní příslušenství RD – úplné – standardní provedení
V ₈	0,00 – ostatní vybavení RD – bez dalšího vybavení
V ₉	0,00 – venkovní úpravy – standardního rozsahu a provedení

V ₁₀	0,08 – vedlejší stavby tvořící příslušenství u RD – standardní příslušenství – vedlejší stavby celkem do 25 m ²
V ₁₁	0,01 – pozemky ve funkčním celku se stavbou – nad 800 m ²
V ₁₂	0,00 – kritérium jinde uvedené – bez vlivu na cenu
V ₁₃	0,65 – stavebně technický stav – stavba ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav * 0,6 - koeficient s – E – pro stavby starší než 80 let = 0,39

Index cenového porovnání – I = I_t * I_p * I_v = 0,95 * 0,88 * 0,378	=	0,316
Indexovaná průměrná cena – IPC (příl. č. 20a)	*	3 410 Kč/m ³
Cena upravená	=	1 077,56 Kč/m ³
m ³	*	819,86
Cena rodinného domu	=	883 448,34 Kč

b) Vedlejší stavby § 26a odst. 4

b₁) Kůlna

Kůlna je již součástí ceny rodinného domu, který byl oceněn podle § 26a viz kapitole 3, bod a).

c) Studny § 9

c₁) Studna kopaná

Vedle rodinného domu se nachází kopaná studna z roku 1902. Hloubka studny 5,80 m, bez čerpadla. Jedná se o užitkovou vodu.

Tab. 3.3 - Zatřídění pro potřeby ocenění

Zatřídění pro potřeby ocenění	
Typ studny:	Kopaná
Hloubka studny:	5,80 m
Kód standardní klasifikace produkce:	46.25.22.2

Zdroj: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

Ocenění

Základní cena dle příl. č. 10:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	0,80 m * 3 810,- Kč/m	+	3 048,- Kč
Základní cena celkem		=	12 798,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 13 – dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 – dle SKP):		*	2,3130
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 36 – dle obce a účelu užití):		*	1,6010
Studna neslouží trvale svému užití:		*	0,2000
Plná cena		=	8 056,71 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 105 let

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 let

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 let

Opotřebení: $100 \% * S/PCŽ = 100 \% * 105/120 = 87,50 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 14 činit 85 %

Studná kopaná – zjištěná cena

$$\begin{aligned} & - \underline{\underline{6\,848,20\text{ Kč}}} \\ & = \underline{\underline{1\,208,51\text{ Kč}}} \end{aligned}$$

d) Porosty § 42 odst. 5

d₁) Trvalé porosty

Na oceňovaném pozemku se nacházejí ovocné stromky, keře a okrasné dřeviny. Výpočet ceny trvalých porostů bude proveden zjednodušeným způsobem.

Smíšené trvalé porosty okrasných rostlin a ovocných dřevin oceněné zjednodušeným způsobem:

Celková cena pozemků (Kč):	57 328,11
Cena porostů ve výši 6,5 % z ceny pozemku:	* 0,065
Cena smíšeného porostu:	= 3 726,33
Trvalé porosty – zjištěná cena	= <u><u>3 726,33 Kč</u></u>

e) Pozemky § 27 - § 32

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a-1000) \times 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$, kde a je počet obyvatel v obci (pokud $a < 1000$; použije se $a=1000$). Základní cena podle §28 odst. 1 písm. b): 35 Kč/m^2 .

e₁) Pozemek parc. č. st. 53 zastavěná plocha a nádvoří - § 27 - § 31

Oceněný pozemek parc. č. st. 53 zastavěná plocha a nádvoří je umístěn v okrajové části obce na rovinném až mírně svažitém terénu, s připojením na veřejný vodovod, elektrický proud, zemní plyn ani veřejná kanalizace není k dispozici, příjezd po nezpevněném povrchu. Pozemek je zastavěný rodinným domem.

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra m ²	Jedn.cena Kč/ m ²	Cena Kč
zastav. plocha	St. 53	144,00	35,00	5 040
Součet				5 040
Úprava ceny – příloha č. 21:				
Pozemek v okrajovém území obce			-5 %	
Úprava ceny celkem			-5 %	- 252
Mezisoučet				4 788
Není možnost připojení na kanalizaci			-7 %	
Úprava ceny celkem			-7 %	- 335,16
Mezisoučet				4 452,84
Přístup po nezpevněné komunikaci			-5 %	
Úpravy ceny celkem			-5 %	- 222,64
Mezisoučet				4 230,20
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 – dle obce a účelu užití):			*	1,6010
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 – dle SKP hlavní stavby):			*	2,1460
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 – celkem				14 533,89

Pozemek parc. č. St. 53 zastavěná plocha a nádvoří – zjištěná cena = 14 533,89 Kč

e₂) Pozemek parc. č. 581/1 zahrada - § 27 - §31

Oceňovaný pozemek parc. č. 581/1 zahrada je umístěna v okrajové části obce na rovinném až mírně svažitém terénu, s připojením na veřejný vodovod, elektrický proud, zemní plyn ani veřejná kanalizace není k dispozici, příjezd po nezpevněném povrchu. Pozemek slouží jako zahrada a tvoří jednotný funkční celek.

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněné dle § 28 odst. 5Základní cena = 35 Kč/m²

Název	Parcelní číslo	Výměra m ²	Jedn.cena Kč/ m ²	Cena Kč
zahrada	581/1	1 060,00	35,00	37 100
Součet				37 100
Úprava ceny – příloha č. 21:				
Pozemek v okrajovém území obce			-5 %	
Úprava ceny celkem			-5 %	- 1 855
Mezisoučet				32 245
Není možnost připojení na kanalizaci			-7 %	
Úprava ceny celkem			-7 %	- 2 467,15
Mezisoučet				32 777,85
Přístup po nezpevněné komunikaci			-5 %	
Úprava ceny celkem			-5 %	- 1 638,89
Mezisoučet				31 138,96
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 – dle SKP hlavní stavby):			*	2,1460
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 – dle obce a účelu užití):			*	1,6010
Úprava ceny podle § 28 odst. 5			*	0,4000
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 – celkem				42 794,22

Pozemek parc. č. St. 53 zastavěná plocha a nádvoří – zjištěná cena = 42 794,22 Kč**e₃) Pozemek parc. č. 581/2 ostatní plocha – jiná plocha - § 28 odst. 5**

Pozemek parc. č. 581/2 ostatní plocha – jiná plocha je umístěna ve velmi svažitém mokřem terénu pod zahradou. Jedná se o hospodářsky nevyužitelný pozemek, který tvoří jednotný funkční celek.

Pozemek oceněný dle § 31 odst. 3 – s odkazem na § 28 odst. 1 písm. a) až l)

Název	Parcelní číslo	Výměra m ²	Jedn.cena Kč/ m ²	Cena Kč
zahrada	581/2	228,00	35,00	7 980
Součet				7 980
Úprava ceny – příloha č. 21:				
Pozemek v okrajovém území obce			-5 %	
Úprava ceny celkem			-5 %	- 399
Mezisoučet				7 581
Není možnost připojení na kanalizaci			-7 %	
Úprava ceny celkem			-7 %	- 530,67
Mezisoučet				7 050,33
Přístup po nezpevněné komunikaci			-5 %	
Úprava ceny celkem			-5 %	- 352,52
Mezisoučet				6 697,81
Svažitý pozemek orientovaný na SV, S a SZ			-4 %	
Úprava ceny celkem			-4 %	- 267,91

Mezisoučet	6 429,90
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 – dle SKP hlavní stavby):	* 2,1460
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 – dle obce a účelu užití):	* 1,6010
Úprava ceny podle § 31 odst. 3:	* 0,4000
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 – celkem	<u>8 836,60</u>

Pozemek parc. č. 581/2 ostatní plocha – zjištěná cena = **8 836,60 Kč**

e₄) Pozemek parc. č. 582/1 orná půda - § 27- § 31

Pozemek parc. č. 582/1 orná půda se nachází na mírně svažitém terénu nad vlastním oceňovaným rodinným domem. V katastru nemovitostí je veden pod kódem BPEJ 74941. Pozemek není určen územním plánem obce k zástavbě.

Zemědělský pozemek oceněný dle § 29

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra m^2	JC $Kč/m^2$	Cena $Kč/m^2$
trvalý travní porost	582/1	74911	3122	3,00	9 366
Součet					9 366
Úprava ceny – příloha č. 23:					
Obec s počtem 2-5 tis. obyvatel				+20 %	
Úprava ceny celkem				+20 %	1 873,20
Mezisoučet					11 239,20
Vzdálenost nejbližších míst souvisle zast. části obce				- 15 %	
Úprava ceny celkem				- 15 %	- 1 685,88
Mezisoučet					9 553,32
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39):					* 1,6010
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 – celkem					= 15 294,87

Pozemek parc. č. 582/1 orná půda – zjištěná cena = **15 294,87 Kč**

e₅) Pozemek parc. č. 582/1 trvalý travní porost - § 27 - § 31

Pozemek parc. č. 582/1 trvalý travní porost se nachází na mírně svažitém terénu nad vlastním oceňovaným rodinným domem. V katastru nemovitostí je veden pod kódem BPEJ 74941. Dle zjištění pozemek není veden v územním plánu obce k zástavbě.

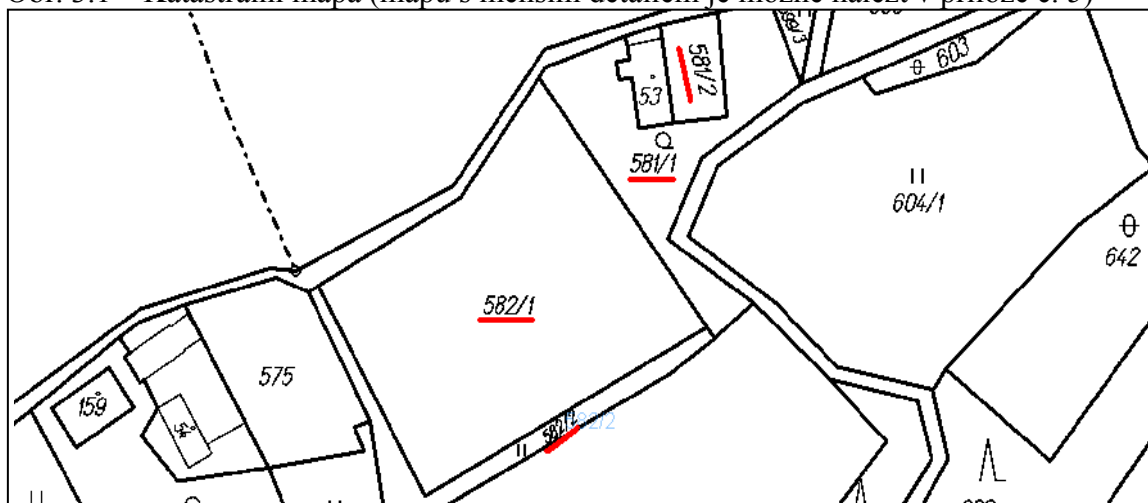
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra m ²	JC Kč/m ²	Cena Kč/m ²
trvalý travní porost	582/2	74911	473	3,00	1 419
Součet					1 419
Úprava ceny – příloha č. 23:					
Obec s počtem 2-5 tis. obyvatel				+20 %	
Úprava ceny celkem				+20 %	283,80
Mezisoučet					1 702,80
Vzdálenost nejbližších míst souvisle zast. části obce				- 15 %	
Úprava ceny celkem				- 15 %	- 255,42
Mezisoučet					1 447,38
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):					* 1,6010
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 – celkem					= 2 317,26

Pozemek parc. č. 582/2 trvalý travní porost – zjištěná cena = 2 317,26 Kč

Obr. 3.1 – Katastrální mapa (mapu s menším detailem je možné nalézt v příloze č. 5)



Zdroj: www.cuzk.cz

3.2.2 Rekapitulace cen

Tab. 3.4 - Rekapitulace cen

Objekt	Cena (v Kč)
Rodinný dům	883 448,34
Kůlna	21 209,89
Studna kopaná	1 208,51
Venkovní úpravy	51 350,00
Trvalé porosty	3 726,33
Pozemek parc. č. st. 53 zastavěná plocha a nádvoří	14 533,89
Pozemek parc. č. 581/1 zahrada	42 794,22
Pozemek parc. č. 581/2 ostatní plocha – jiná plocha	8 836,60
Pozemek parc. č. 582/1 orná půda	15 294,87
Pozemek parc. č. 582/1 trvalý travní porost	2 317,26
Celkem	1 040 301,60

Zdroj: vlastní zpracování, 2013.

Celková ceny zjištěná administrativně, porovnávacím způsobem činí 1 040 301,60 Kč.

3.3 Tržní ocenění

Tato část kapitoly zahrnuje ocenění třemi způsoby, a to nákladovým, výnosovým a porovnávacím. Text je rozdělen do tří částí, podle subjektů, které budou součástí ocenění.

3.3.1 Rodinný dům

a) Nákladovým způsobem – stanovení věcné hodnoty

Reprodukční hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční ceny přitom odpovídají celkovým nákladům, které by bylo nutno vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nemovitosti v době ocenění. Věcnou hodnotu je nutno určit s přihlédnutím k opotřebení. Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti mají zásadní význam vstupní údaje – délka (m), zastavěná plocha (m²), obestavěný prostor (m³), stáří stavby, reprodukční

pořizovací cena za 1 m³ obestavěného prostoru, za 1 m² zastavěné plochy, příp. 1 m délky, opotřebení stavby.

Rodinný dům - popis

Nemovitost je ze všech stran oplocená různými druhy plotů. K oceňované nemovitosti patří všechny ploty. Přístup a příjezd k domu je po nezpevněném povrchu obecní komunikace.

Na pozemku bylo vysázeno několik ovocných stromů a okrasných dřevin. Za rodinným domem je dřevěná kůlna. K oceňované nemovitosti patří také zemědělské pozemky, které dle stavebního úřadu nejsou v územním plánu obce vedeny v neurbanizovaném území v zóně N - P – zemědělské půdy.

Tab. 3.5 - Zatřídění po potřeby ocenění

Zatřídění pro potřeby ocenění	
Rodinný dům, rekreační chalupa:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do ½ 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Dům:	neřadový

Zdroj: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

Obestavěný prostor:

spodní stavba:	$(8,35 \cdot 3,88 \cdot 2,38) + (8,63 \cdot 3,94 \cdot 0,52)$	=	94,79 m ³
vrchní stavba:	$(16,98 \cdot 7,82 \cdot 2,81) + (4,83 \cdot 3,51 \cdot 3,22)$		
	$+ (3,28 \cdot 2,5 \cdot 9 \cdot 2,58)$	=	449,63 m ³
zastřešení:	$(16,98 \cdot 7,82) \cdot (0,86 + 2,29/2) + (4,83 \cdot 3,51$		
	$\cdot 0,78/2) + (3,29 \cdot 2,59 \cdot 0,61/2)$	=	275,44 m ³
Obestavěný prostor – celkem		=	819,86 m ³
Zastavěný prostor – celkem			130,14 m ²

Věcná hodnota stavby objektu bydlení bez pozemku

Pro stanovení reprodukční jednotkové ceny bylo použito ÚRS Praha a.s., pro cenovou úroveň 2013.

Reprodukční jednotková cena JC: 5 056,00 Kč/m³

Základní věcná hodnota (reprodukční cena)

$$OP * JC = 819,86 * 5\,056,00 = 4\,145\,212,16 \text{ Kč}$$

Reprodukční cena: 4 145 212,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 105 let

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 let

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 let

$$\text{Opotřebení: } 100 \% * S/PCŽ = 100 \% * 105/130 = 80,769 \% \quad - \underline{3\,363\,939,03 \text{ Kč}}$$

$$\text{Zůstatková věcná hodnota stavby činí} \quad = \underline{\underline{781\,273,13 \text{ Kč}}}$$

b) Výnosovým způsobem – výnosová hodnota (věčná renta)

Výnosová hodnota je definována jako součet diskontovaných čistých budoucích výnosů. Výnosové ocenění je dáno všemi předpokládanými budoucími výnosy, diskontovanými (odúročenými) ke dni odhadu. Jedná se vlastně o částku, kterou bychom museli mít uloženou na určité úrokové procento, abychom z ní formou úroků (při omezené době budoucích výnosů následně i postupným vybíráním jistiny) dostali v jednotlivých budoucích letech částky rovné předpokládaným budoucím výnosům z dané věci.²⁸ Cena nájmu za m² je stanovena v příloze č. 2 – 61 Kč/m² * 114m² = 6 954 Kč/měsíc.

Tab. 3.6 – Ocenění výnosovou metodou – věčná renta

Roční výnosy:			
Nájemné z budov:	83 448,00	CZK	Pravidelné celkové roční nájemné z budov/bytů
Roční výnosy celkem:	96 000,00	CZK	Pravidelné celkové roční nájemné z pozemku
Podklady pro výpočet nákladů:			

²⁸ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Brno: CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 284-285.

Reprodukční pořizovací cena:	4 145 212,16	CZK	Cena, za kterou by se dala nemovitost pořídit dnes.
Procento na údržbu:	0,5	%	Jakou část z reprodukční ceny dáte na údržbu
Hodnota pro výpočet amortizace:	1 004 948,42	CZK	Reprodukční cena snižená o opotřebení.
Doba amortizace:	25	let	Počet let vyjadřující životnost nemovitosti
Míra kapitalizace:	4	%	
Náklady ročně:			
Daň z nemovitosti:	3 126,00	CZK	Roční daň z nemovitosti
Pojištění nemovitosti:	1 500,00	CZK	Roční pojistné nemovitosti
Správa nemovitosti:	4 000,00	CZK	Roční správa nemovitosti
Údržba a opravy:	20 726,06	CZK	Roční údržba a opravy vypočítané z reprodukční ceny.
Amortizace:	24 130,78	CZK	Roční amortizace. Částka, kterou je potřeba ročně ukládat na účet, aby po dožití nemovitosti byly na účtu peníze na obstarání podobné nemovitosti ve stejné ceně.
Roční náklady celkem:	53 302,84	CZK	
Čistý roční příjem:			
Roční výnosy celkem:	83 448,00	CZK	
Roční náklady celkem:	53 302,84	CZK	
Čistý roční výnos:	30 145,16	CZK	Čisté roční nájemné
Výnosová hodnota:			
Výnosová hodnota:	<u>753 628,88</u>	<u>CZK</u>	Prodejní cena nemovitosti určená na základě výnosů

Zdroj: BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Brno: CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 284-285.

Výnosová hodnota nemovitosti **753 628,88 Kč**

c) Porovnávacím způsobem – přímé porovnání

Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby, tak i hodnotu pozemku. Pro porovnání je vhodné použít minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí, které byly uskutečněny v časovém horizontu max. dvanácti měsíců, popřípadě ceny nabídkové přiměřeně redukované

s ohledem na cenu stanovenou jako očekávanou ze strany prodávajícího. Porovnání je nutno provést jak ze stavebně technického hlediska (konstrukční systémy, obestavěný prostor, zastavěná plocha, počet podlaží atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti (fyzické opotřebení, funkční a ekonomická zastaralost, vybavenost, ekologické zatížení atd.). Porovnávací metoda proto dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách.

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti jsou použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí v obdobných lokalitách. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Výpočet koeficientu *K* lze nalézt v příloze č. 1, výčet srovnávacích nemovitostí v příloze č. 4.

Tab. 3.7 - Hodnocení nabídek

č.	lokalita	nabídková cena RK	cena jako nabídková regulovaná koef. 0,9
1	Morávka	1 095 000 Kč	985 500 Kč
2	Nýdek	760 000 Kč	684 000 Kč
3	Morávka	1 050 000 Kč	945 000 Kč
4	Morávka	1 180 000 Kč	1 062 000 Kč
5	Nýdek	1 300 000 Kč	1 170 000 Kč
6	Paskov	1 100 000 Kč	990 000 Kč
7	Horní Tošanovice	1 169 000 Kč	1 052 100 Kč
8	Morávka	1 010 000 Kč	909 000 Kč
9	Horní Domaslavice	850 000 Kč	765 000 Kč
10	Pržno	1 090 000 Kč	981 000 Kč
11	Jamnická	990 000 Kč	891 000 Kč
12	Frýdlant	1 085 000 Kč	976 500 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2013.

Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty (**K**):

- K1** Koeficient polohy v sobě odráží rozdíl v umístění nemovitostí především z hlediska občanské vybavenosti, dopravní dostupnosti, možnost dalšího rozvoje a atraktivitě okolí.
- K2** Koeficient pozemku zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry, orientaci, stavu a využitelnosti porovnávaných a oceňovaných pozemků příslušejících ke stavbě.
- K3** Koeficient stavu v sobě odráží stavebně technický stav nemovitosti, stáří, provedené rekonstrukce materiálové provedení nosných konstrukcí.
- K4** Koeficient vybavení v sobě odráží standard vybavení nemovitosti.

- K5** Koeficient užitnosti v sobě odráží velikost užitných ploch nemovitosti.
- K6** Koeficient ostatní v sobě odráží ostatní skutečnosti výše neuvedené, mj. celkový dojem.

Tab. 3.8 – Zjištěná cena porovnáním nemovitostí jako celku

č.	K	cena oceňovaného objektu v poměru k porovnávaným nemovitostem
1	0,96	949 923,45 Kč
2	0,97	664 801,83 Kč
3	1,34	1 266 904,80 Kč
4	1,23	1 306 986,41 Kč
5	0,96	1 125 393,75 Kč
6	0,76	749 776,50 Kč
7	0,83	874 163,59 Kč
8	0,89	810 508,03 Kč
9	0,91	695 020,10 Kč
10	0,92	900 558,00 Kč
11	0,91	813 367,17 Kč
12	1,48	1 446 235,56 Kč
Celkem průměr:		<u>966 969,93 Kč</u>
Minimum		664 801,83 Kč
Maximum		1 446 235,56 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2013.

Porovnávací hodnota nemovitosti	<u>966 969,93 Kč</u>
--	-----------------------------

3.3.2 Pozemky

a) Nákladovým způsobem – stanovení věcné hodnoty

Nákladový způsob nelze při ocenění pozemku použít. Jelikož se při ocenění používá cena, za kterou byl pozemek pořízen, a to vzhledem k velkému časovému rozestupu již není možné zjistit.

b) Výnosovým způsobem – výnosová hodnota (věčná renta)

Cena pronájmu orné půdy se pohybuje v průměru ve výši 2 500 Kč/ha ročně. Pozemky jsou v součtu $5\,027\text{ m}^2 = 0,503\text{ ha}$. Reprodukční ceny pozemku

Tab 3.9 – Výnosová hodnota pozemku (věčná renta)

Roční výnosy:			
Nájemné z budov:	83 448,00	CZK	Pravidelné celkové roční nájemné z budov/bytů
Nájemné z pozemků	1 258,00	CZK	Pravidelné celkové roční nájemné z pozemků.
Roční výnosy celkem:	96 000,00	CZK	Pravidelné celkové roční nájemné z pozemku
Podklady pro výpočet nákladů:			
Reprodukční pořizovací cena:	4 145 212,16	CZK	Cena, za kterou by se dala nemovitost pořídit dnes.
Procento na údržbu:	0,5	%	Jakou část z reprodukční ceny dáte na údržbu
Hodnota pro výpočet amortizace:	1 004 948,42	CZK	Reprodukční cena snižená o opotřebení.
Doba amortizace:	25	let	Počet let vyjadřující životnost nemovitosti
Míra kapitalizace:	4	%	
Náklady ročně:			
Daň z nemovitosti:	3 126,00	CZK	Roční daň z nemovitosti
Pojištění nemovitosti:	1 500,00	CZK	Roční pojistné nemovitosti
Správa nemovitosti:	4 000,00	CZK	Roční správa nemovitosti
Údržba a opravy:	20 726,06	CZK	Roční údržba a opravy vypočítané z reprodukční ceny.
Amortizace:	24 130,78	CZK	Roční amortizace. Částka, kterou je potřeba ročně ukládat na účet, aby po dožití nemovitosti byly na účtu peníze na obstarání podobné nemovitosti ve stejné ceně.
Roční náklady celkem:	53 302,84	CZK	
Čistý roční příjem:			
Roční výnosy celkem:	84 706,00	CZK	
Roční náklady celkem:	53 302,84	CZK	
Čistý roční výnos:	31 403,16	CZK	Čisté roční nájemné
Výnosová hodnota:			

Výnosová hodnota:	<u>785 078,88</u>	<u>CZK</u>	Prodejní cena nemovitosti určená na základě výnosů
--------------------------	--------------------------	-------------------	---

Zdroj: BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Brno: CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 284-285.

Výnosová hodnota pozemku = 785 078,88 Kč – 753 628,88 Kč = 31 450 Kč

c) Porovnávacím způsobem – přímé porovnání

Porovnávací hodnota pozemku:

Oceňované pozemky jsou oceněny jako funkční celek. Jako obvyklá cena pozemků s přihlédnutím ke všem ovlivňujícím faktorům je uvažovaná cena zjištěná porovnávacím způsobem viz příloha č. 3.

Hodnota pozemků:

- stavební pozemek	144 m ² * 272 Kč	=	39 168 Kč
- zemědělský pozemek	3 122 m ² * 66 Kč	=	206 052 Kč
- zahrada	1 060 m ² * 220 Kč	=	233 200 Kč
- ostatní plocha	228 m ² * 142 Kč	=	32 376 Kč
- trvalý travní porost	473 m ² * 141 Kč	=	66 693 Kč
Průměr ceny za m²	168 Kč		
Celkem		=	577 489 Kč

Porovnávací hodnota pozemků činí: **577 489,00 Kč**

3.3.3 Rekapitulace cen všemi oceňovanými metodami a způsoby

Tab. 3.10 – Rekapitulace cen

Metoda a způsob ocenění	Celková cena
Administrativně – porovnávací způsob	1 040 301,60 Kč
Tržně – nákladový způsob (věčná hodnota)	1 358 762,13 Kč
Tržně – výnosový způsob (věčná renta)	785 078,88 Kč
Tržně – porovnávací způsob	1 544 458,93 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2013.

4. SROVNÁNÍ A DOPADY POUŽITÝCH METOD

Je potřeba stále pamatovat na rozdíl mezi hodnotou a cenou. Hospodářství má svůj cyklus, jednou se nacházíme v období konjunktury, jednou zase v recesi. Cena dosahovaná může být v určitých časových obdobích odlišná od jejich hodnoty. Zvyšování/snižování cen vždy zcela jinak působí na kupujícího a prodávajícího. Př. snižování cen pro prodávajícího znamená – čím nižší cena, tím nižší výhoda. Naopak tato situace působí na kupujícího – čím nižší cena, tím vyšší výhoda. Z hlediska toho rozlišujeme dva pojmy, a to maximální cenu, která udává hranici, při které by začal prodávající kupující – vyšší cena se mu užitek z věci (nemovitosti) již nezaplatí. Minimální cena představuje cenu, při které se prodávajícímu začne vyplácet věc prodat, při nižší ceně by prodával.²⁹

Základním vlivem na stanovení ceny je vztah nabídky a poptávky. Je tedy na odhadci, aby dokázal všechny ceny stanovit a tím podat objednateli informace, které potřebuje k tomu, aby mohl zahájit jednání o ceně.

Tržní hodnotu nemovitostí ovlivňuje celá řada faktorů, jsou to především:

- politicko-správní vlivy (územní plánování, stavební řád, daňová politika, životní prostředí, bezpečnost a ochrana, veřejné zájmy),
- ekonomické vlivy (zaměstnanost, kupní síla, životní úroveň, možnosti financování, hospodářský rozvoj, situace ve stavebnictví, technologie, inflace, úroková míra),
- sociálně-demografické vlivy (vývoj populace, velikost rodin, vzdělání, standard bydlení, životní styl, sociální politika),
- fyzikální vlivy (poloha, rozsah, velikost, způsob zástavby, topografie, sousedi, doprava, zainvestovanost, architektura, životní prostředí, vybavení, využitelnost, stáří staveb, stav údržby, technická, ekonomická, morální životnost).

Specifikem nemovitostí je fakt, že jsou pevně vázány na určité místo. V čemž spočívá také komplikovanost jejich oceňování. V tržním hospodářství se nejčastěji rozhodujeme o koupi stavby z hlediska její výnosnosti. Ze vztahu nabídky a poptávky vyplývá, že při převažující poptávce nad nabídkou se budou ceny zvyšovat a naopak při převažující nabídce nad poptávkou se budou ceny snižovat. Na cenu má vliv také kupní síla obyvatelstva. Jakmile je snížena kupní síla, znamená to, že obyvatelstvo používá peněžní prostředky ve větší míře na uspokojení základních potřeb, na základě toho je poptávka po nemovitostech nižší. Pokud

²⁹ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Brno: CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 458-459.

v tomto období někdo prodává nemovitost, pak lze prodej uskutečnit jedině za nízkou cenu, aby se kupujícímu jevila jako výhodná. Pokud uvažujeme opačnou situaci, kdy je kupní síla vyšší, investice do nemovitostí se jeví velmi výhodná, čímž roste poptávka, po které následuje zvýšení cen. Na obvyklou cenu nemovitosti působí celá další řada vlivů. Specifikem v České republice je to, že podle občanského zákoníku není stavba součástí pozemku. Tím pádem se můžeme odděleně dívat na cenu stavby a pozemku. I když je ve většině případů cena tvořena obojím, hlavně u výnosového hlediska, tj. nejen uplatněním stavby na pozemku, ale také výhodností polohy pozemku.³⁰

4.1 Srovnání použitých metod

Administrativní ocenění - Oceňování na bázi cenových předpisů je velkým světovým unikátem České republiky a některých zemí bývalého východního bloku. Cena zjištěná cenovými předpisy ani zdaleka nemusí odpovídat skutečné tržní hodnotě nemovitosti a odchylky o více než 50 - 100 % netvoří výjimky. Tento přístup k oceňování nemovitostí je upraven zákonem č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) a aktuálně vyhláškou č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška). Odvolává-li se libovolný zákon právě na užití oceňovací vyhlášky, nemůžeme volit jiný přístup. V praxi je možno se s tímto přístupem setkat nejčastěji u soudu (dědické řízení, vypořádání majetku, vklad do společnosti) a na finančním úřadě (daň z nemovitosti).

Tržní ocenění - Je-li posudek vyžádán potenciálním investorem, budeme volit s největší pravděpodobností tržní výnosový přístup, neboť investora zajímá výnosová hodnota investice a nákladová hodnota (za kolik byla nemovitost postavena) zde nebude hrát žádnou roli. Na druhou stranu porovnávací metoda nejvíce odráží aktuální situaci na trhu.

A) Výnosová metoda – reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. Představuje velikost kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) umožňuje vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost.³¹

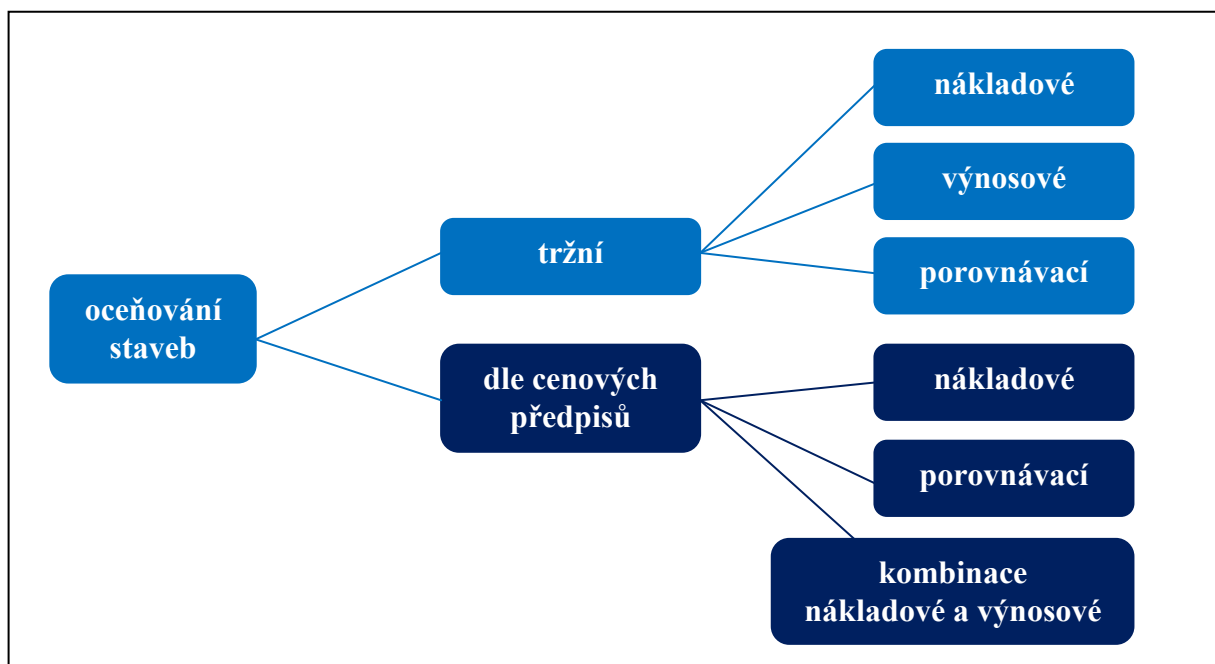
³⁰ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Brno: CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 460-461.

³¹ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Brno: CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 267.

B) Porovnávací metoda - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

C) Nákladová metoda – přístup na bázi nákladů představuje technický pohled na nemovitost, jde v podstatě o stanovení nákladů na pořízení věci, snížené o opotřebení přiměřené stáří a skutečnému stavu – výsledkem je věcná hodnota (časová cena). Tato metoda je nejméně přesná, ale zároveň mimořádně oblíbená pro svoji jednoduchost. Objem obestavěného prostoru lze snadno získat ze stavební dokumentace.

Obr. 4.1 – Metody používané při oceňování staveb



Zdroj: vlastní zpracování, 2013.

Na nemovitost je potřeba nahlížet komplexně a zhodnotit její silné a slabé stránky:

Slabé stránky předmětu ocenění:

- příjezd po nezpevněné komunikaci,
- nutné investice do rozsáhlejší rekonstrukce,
- pozemek v okrajové části obce,
- nelze připojit na kanalizaci.

Silné stránky předmětu ocenění:

- velikost pozemku,
- možnost obývat také podkroví,
- velmi klidná část obce v okolí přírody.

Tab. 4.1 – Rekapitulace cen rodinného domu a pozemků

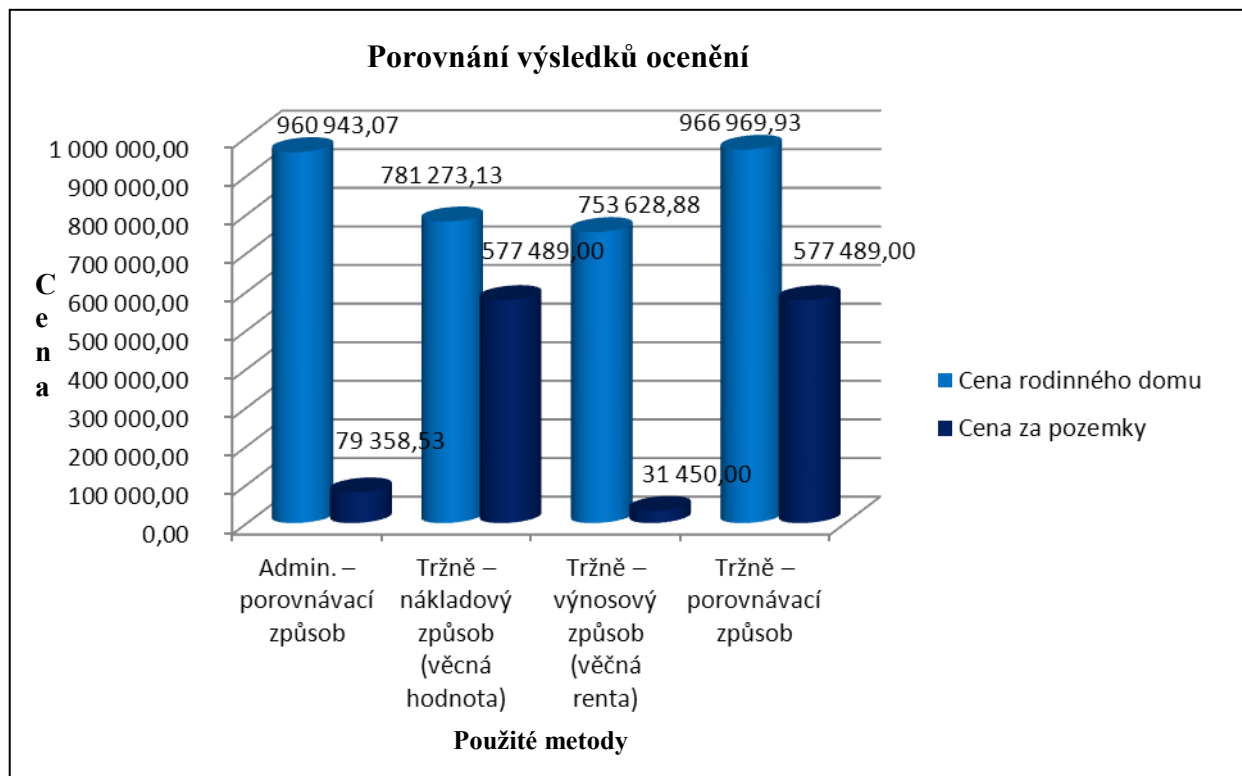
Metoda a způsob ocenění	Cena rodinného domu	Cena za pozemky	Celková cena
Administrativně – porovnávací způsob	960 943,07 Kč	79 358,53 Kč	1 040 301,60 Kč
Tržně – nákladový způsob (věcná hodnota)	781 273,13 Kč	577 489,00 Kč ³²	1 358 762,13 Kč
Tržně – výnosový způsob (věcná renta)	753 628,88 Kč	31 450,00 Kč	785 078,88 Kč
Tržně – porovnávací způsob	966 969,93 Kč	577 489,00 Kč	1 544 458,93 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2013.

Nejnižší cena rodinného domu vznikla z výnosové metody. Z důvodu špatné dopravní dostupnosti, míry opotřebení a stáří domu nelze předpokládat vyšší hodnotu, totéž u pozemků. Na ocenění pozemků lze vidět, do jaké obrovské míry neodpovídá administrativní ocenění tržnímu ocenění. Cena se liší téměř o půl milionu – 498 130,47 Kč. Rozdíly lze názorně vidět v grafu 4.1 Rekapitulace cen rodinného domu a pozemků. Tady lze rozhodně argumentovat, že administrativní ocenění by se mělo ve větší míře přibližovat tržnímu. Oproti tomu u ocenění rodinného domu je tento rozdíl minimální. V případě, že se však zaměříme na celkovou cenu, což je předmětem celého ocenění, tak je rozdíl mezi administrativním a tržním oceněním porovnávacím způsobem ve výši 504 157,33 Kč, což v celkovém výsledku udělá značný rozdíl.

³² Cena pozemků je určena porovnávacím způsobem nelze totiž dohledat cenu, za kterou byly dříve zakoupeny.

Graf 4.1 – Porovnání výsledků ocenění v Kč



Zdroj: vlastní zpracování, 2013.

Výrazný rozdíl lze shledat také při názornosti ceny za m². Rodinný dům má 113 m² zastavěné plochy, pozemek 5 027 m². Kompletní přehled lze najít v tabulce č. 4.2 – Cena za m².

Tab. 4.2 – Cena za m² (u rodinného domu byla použita výměra zastavěné plochy)

Metoda a způsob ocenění	Cena rodinného domu za m ²	Cena za pozemky za m ²
Administrativně – porovnávací způsob	8 503,92 Kč	15,79 Kč
Tržně – nákladový způsob (věčná hodnota)	6 913,92 Kč	114,88 Kč
Tržně – výnosový způsob (věčná renta)	6 669,28 Kč	6,26 Kč
Tržně – porovnávací způsob	8 557,26 Kč	114,88 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2013.

Doporučuje se realizovat prodej za cenu zjištěnou porovnávacím způsobem. Dává totiž nej přesnější obraz o realizovaných cenách. Je založena na porovnání předmětných nemovitostí s obdobnými parametry, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získaných informací je možné vyhodnotit jak cenu stavby, tak cenu pozemků.

V úvodu této práce byla stanovena hypotéza: „Při ocenění daného souboru nemovitostí bude situaci na trhu nejlépe odpovídat porovnávací metoda.“ Výše uvedeným tvrzením v tomto odstavci je **hypotéza potvrzena**.

4.2 Srovnání z hlediska daně z převodu nemovitosti

Daň z převodu nemovitosti se podle zákona platí „z úplatného převodu nebo přechodu vlastnictví k nemovitostem“. Typicky jde tedy o prodej nemovitosti či její výměnu. Daň z převodu nemovitosti se naopak neplatí v případě dědictví nebo darování nemovitosti. Daň je ne rok 2013 4%.

4.2.1 Plátcí daně z převodu nemovitosti

- **Prodávající**

Daň z převodu nemovitosti dnes ve většině případů platí prodejce. Ani kupující ovšem není úplně z obliga: zákon mu totiž přisuzuje roli ručitele. Funguje to jednoduše – pokud prodejce daň z převodu nemovitosti ve stanovené lhůtě nezaplatí, padá břímě na bedra kupujícího, který za prodejce ručí.

- **Manželé, SJM**

Jestliže se nemovitost převádí ze společného jmění manželů (tedy jde o nemovitost, kterou jste nabyli v době manželství a která nebyla ze společného jmění vyňata), stává se poplatníkem daně z převodu nemovitosti každý z manželů – daň se mezi ně rozdělí rovným dílem.

- **Výměna, SJM**

V případě, že nejde o prodej nemovitosti, ale o výměnu jedné nemovitosti za druhou – platí daň z převodu oba zúčastnění: dle zákona jsou povinni daň zaplatit společně a nerozdílně. Daň se přitom odvádí z převodu té nemovitosti, která má vyšší cenu.

- **Kupující**

Jestliže dojde k převodu nemovitosti jinou cestou než prodejem (kromě dědictví a darů, které jsme vyloučili z dnešního záběru už v úvodu) – čili typicky v exekuci, insolvenčním řízení, ve

veřejné dražbě nebo prostřednictvím vyvlastnění, platí daň z převodu nemovitosti ten, kdo danou nemovitost získá – čili nabyvatel.

4.2.2 Osvobození od daně z převodu nemovitosti

Zákon vymezuje několik situací, kdy daň z převodu nemovitosti platit nemusíte. Týká se to například novostaveb – pokud se tedy jedná o první převod nebo přechod vlastnictví stavby, která ještě nebyla používána (s výjimkou zkušebního provozu). Od daně je osvobozen také bezúplatný převod bytů a nebytových prostor z vlastnictví bytových družstev do vlastnictví jejich členů. Nebo převod rodinných domů, bytů a garáží z majetku družstev do vlastnictví členů, kteří splatili svůj členský podíl. Rovněž pokud se prodává družstevní byt, daň z převodu nemovitosti se neplatí. Nejedná se totiž v pravém slova smyslu o převod vlastnictví (byt zůstává majetkem bytového družstva), ale pouze o převod členských práv v bytovém družstvu - která opravňují byt užívat.

4.2.3 Základ daně

Základ daně přitom tvoří cena nemovitosti – a to buď sjednaná prodejní cena, nebo cena odhadní, kterou stanoví znalecký posudek. Pro výpočet daně se vždy zvolí vyšší z nich. Základ daně se navíc pro účely výpočtu zaokrouhluje na stokoruny – směrem nahoru.

4.2.4 Výpočet daně

Následující tabulka obsahuje výpočet daně z převodu nemovitosti, která je pro rok 2013 stanovena ve výši 4%.

Tab. 4.3 – Výpočet daně

Způsob ocenění	Cena odhadní	Daň z převodu nemovitosti (4 %)
Administrativní ocenění - porovnávacím způsobem	1 040 301,60 Kč	41 613,00 Kč
Tržní ocenění - nákladovou metodou	1 358 762,13 Kč	54 351,00 Kč
Tržní ocenění - výnosovou metodou	785 078,88 Kč	31 404,00 Kč
Tržní ocenění - porovnávací metodou	1 544 458,93 Kč	61 779,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2013.

Pokud se podíváme na vybrané oceňovací metody nemovitostí z hlediska daně z převodu nemovitosti. Nejnížší částka vychází při tržním ocenění nákladovou metodou, stejně jako odhadní cena nemovitosti. Nejvyšší částka připadá tržnímu ocenění porovnávací metodou.

Z pohledu vztahu kupující a prodávající je vždy ve výhodě kupující, který se daní z převodu nemovitosti vůbec nezabývá, až do té doby, dokud ji prodejce nezaplatí. V této situaci za prodejce ručí kupující a musí za něj daň zaplatit. Odborníci proto doporučují ošetřit takovou situaci smlouvě: čili jednoznačně se dohodnout, že pokud prodávající daň nezaplatí, může po něm kupující vymáhat sankce. Další alternativou, jak si může kupující krýt záda, je uložit odpovídající část peněz z platby za nemovitost k notáři až do doby, kdy bude daň zaplacená. Prodejce má dvě možnosti, a to počítat již s daní z převodu nemovitosti a zahrnout ji do prodejní ceny. Případně se spokojit s tím, že výsledná prodejní cena bude pod plánovanou hranicí ceny požadované.

5. ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo popsat jednotlivé metody oceňování nemovitostí v České republice. Dále ocenit soubor nemovitostí tržně a administrativně. Následně porovnat vybrané metody, které byly použity při ocenění, a to metodu porovnávací, výnosovou a nákladovou. Při porovnání byla zohledněna jak strana prodávajícího a kupujícího, nabídka a poptávka, tak daň z převodu nemovitosti. Na základě dosažených výsledků byla provedena analýza zjištěných hodnot a poté doporučena jedna metoda ocenění - porovnávací. **Cíl diplomové práce byl tímto splněn. Hypotéza** obsahující tvrzení, že tržní hodnotu oceňovaných nemovitostí lze nejlépe dosáhnout pomocí metody porovnávací, **byla potvrzena.**

Diplomová práce je v rozsahu 5 kapitol, z nichž první je úvod a pátá závěr. V druhé kapitole byla popsána teorie oceňování s detailem veškerých metod oceňování nemovitostí. Třetí kapitola zahrnovala ocenění vybraného souboru nemovitostí, a to jak tržně, tak administrativně. Čtvrtá kapitola se zabývala shrnutím daných metod ocenění a porovnáním.

To, jak výsledky aplikace jednotlivých přístupů zjištění tržní hodnoty přispívají k výsledné tržní hodnotě, se liší podle typu oceňované nemovitosti. Například při oceňování pozemků má největší váhu porovnávací hodnota, při oceňování bytů porovnávací a výnosová hodnota, při oceňování komerčního objektu výnosová hodnota, při oceňování rodinného domu se uplatní technická a porovnávací hodnota.

Konečný názor na tržní hodnotu ovlivňuje rovněž účel ocenění, tzn. v jaké podobě a jakým způsobem bude celkový výsledek prezentován a jakým způsobem, za jakých podmínek a k čemu bude využit. Je třeba si uvědomit, že výsledkem tržního ocenění je odhad hodnoty nemovitosti, nikoliv jednoznačně vypočtené číslo. Tržní hodnota je ideál, ke kterému se znalci a odhadci snaží přiblížit.

Razí se také teze, že při oceňování mají téměř vždy svůj význam všechny tři základní postupy ocenění, tj. výnosový, nákladový a porovnávací, a že je žádoucí mezi nimi vždy udržovat určitou rovnováhu.

K tomu je dobré ještě doplnit, že, ač se to na první pohled nemusí tak jevit, základní postupy ocenění se vzájemně doplňují a podmiňují. Teoreticky je základem ocenění výnosové, které je však do značné míry založeno také na porovnání, a porovnávací metody mají opět úzkou vazbu k ocenění výnosovému, neboť jsou založeny na hledání obdobných nemovitostí a obdobné jsou právě ty nemovitosti, u kterých můžeme do budoucna

předpokládat stejný užitek. Sbližování administrativní ceny a ceny obvyklé je zřejmé již dnes a tento trend bude ještě více sílit.

Obvyklá cena se bude prosazovat stále častěji. Se zavedením hypotéčních úvěrů a poskytování komerčních úvěrů zajišťovaných nemovitostmi pro bydlení již opravdový boom tohoto druhu máme asi za sebou. Spojitost s celkovým počtem poskytovaných hypotéčních úvěrů či komerčních úvěrů, tentokrát spíše fyzickým osobám, je zřejmá. Navíc se dá předpokládat i zájem státu na obvyklé ceně tam, kde to pro něj bude výhodné. Jako dobrý příklad může sloužit třeba případná majetková daň.

Co je tedy zřejmé – celkový nárůst všech druhů ocenění a zvyšování podílu určování obvyklé ceny, tedy směřování k tržnímu oceňování.

Dle mého názoru, podloženém oceněním v kapitole 3 je administrativní ocenění stále pozadu a je vhodné jej upravovat intenzivněji, více podobě tržnímu ocenění. Dle všeobecných stanovisek by bylo vhodné zavést hodnověrný registr skutečně realizovaných cen nemovitostí, což by výrazně snížilo rozdíly mezi zjištěnými cenami.

Seznam použité literatury

a) Knihy

- [1] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Brno: CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] DUŠEK, David. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3.
- [3] HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7.
- [4] HUTTER, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 2. vyd. Praha: VŠR-IFD, 2010. 59 s. ISBN 978-80-904261-5-3.
- [5] SLAVATA, David a Eva MAREČKOVÁ. *Skripta - Oceňování majetku B*, vyd. Ostrava, 2008.
- [6] ŠKODA, Miroslav. *Oceňovanie ako jeden z kľúčových problémov vykazovania informácií o podnikovom hospodárení*. Bratislava: Iura Edition, 2010. ISBN 978-80-8078-328-0.
- [7] ZAZVONIL, Z. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vyd. Praha: CEDUK, 1996. 173 s. ISBN 80-902109-0-2.

b) Zákony a vyhlášky

- [8] Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů.
- [9] Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Seznam zkratek

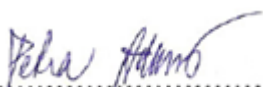
- AO – administrativní ocenění
- BPEJ – Bonitovaná půdně ekologická jednotka
- CUZK – Český úřad zeměměřičský a katastrální
- CZSO – Český statistický úřad
- DCF – Metoda diskontovaných peněžních toků
- RICS – Červená kniha - precedenční případy a technické normy
- TEGoVa – Evropská asociace odhadců
- THU – Metoda výpočtu věcné hodnoty

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne ...26.4.2013.....


.....
jméno a příjmení studenta

Seznam příloh

- **Příloha č. 1:** Výpočet koeficientu K
- **Příloha č. 2:** Reprezentanti porovnávané nájemné
- **Příloha č. 3:** Reprezentanti srovnávacích pozemků
- **Příloha č. 4:** Reprezentanti srovnávacích nemovitostí
- **Příloha č. 5:** Katastrální mapa
- **Příloha č. 6:** Výpis z katastru nemovitostí